STADT PFUNGSTADT

Fortschreibung Flächennutzungsplan für die Kernstadt mit Stadtteilen

Erläuterung
Entwurf

April 2025

IP-KONZEPT

Stadtplaner

Ingenieure

Nibelungenstraße 351

64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0

www.ip-konzept.de

Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

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

www.ip-konzept.de

Der Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt besteht aus:

- → Begründung mit Umweltbericht
- → Planteil 1 im Maßstab 1 : 5.000 - Pfungstadt Kernstadt
- → Planteil 2 im Maßstab 1 : 5.000 - Pfungstadt Stadtteile
- → Planteil 3 im Maßstab 1 : 10.000 - Pfungstadt Kernstadt mit Stadtteilen

Bearbeitung: Dirk Helfrich
Dipl.-Ing., Stadtplaner
Ingenieurkammer Hessen

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

Aufgestellt: im Juli 2024, ergänzt im April 2025 und im Mai 2025

© 2025 IP-Konzept

Inhaltsverzeichnis

I BEGRÜNDUNG 7

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung 7
1.1 Anlass und Planungserfordernis 7
1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich 11
1.3 Bevölkerung 13

2 Planungsrechtliche Grundlagen 19
2.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 20
2.2 Fortschreibung Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 36
2.3 Rechtskräftige Bauleitplanungen 43
2.4 In Aufstellung befindliche Bebauungspläne 45
2.5 Städtebauliche Entwicklungskonzepte 48

3 Verfahrensdurchführung 55

4 Sonstige Planungsgrundlagen 58
4.1 Wasserwirtschaftliche Belange 58
4.2 Technische und verkehrliche Belange 67
4.3 Windenergie 71
4.4 Altlasten, Kampfmittel, Bodenschutz 72
4.5 Immissionsschutz 74
4.6 Bergbau, Rohstoffsicherung, Geothermie 75
4.7 Denkmalschutz 77
4.8 Militärflächen 78
4.9 Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf 78
4.10 Grünflächen 80
4.11 Flächen für die Landwirtschaft 81
4.12 Waldflächen 83

5 Leitbild für die zukünftige Siedlungsentwicklung - Potenzialflächen 83

II ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG 110

1 Rechtskräftige Bebauungspläne 110

2 Historische Entwicklung 115
2.1 Siedlungsgefüge 115
2.2 Kulturlandschaft 117

3 Stadtentwicklungsplanung vergangener Jahre 122
3.1 Stadtentwicklungsplanung Pfungstadt 1993 122
3.2 Dorfentwicklungsplan Hahn 1995 125
3.3 Vorbereitende Untersuchungen zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen 2001 126
3.4 Fortschreibung der Stadtentwicklungsplanung ab 2004 128
3.5 Entwicklung eines städtebaulichen Leitbildes 131

© 2025 IP-Konzept

3.6 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 132
3.7 Rechtskräftige Bebauungspläne im Gültigkeitszeitraum des RPS/RegFNP 2010 135

4 Stadtentwicklungsplanung – Potentialflächen zur Fortschreibung Flächennutzungsplan 142
4.1 Potentialfläche PF 1 (Kernstadt) 142
4.2 Potentialfläche PF 2 (Kernstadt) 144
4.3 Potentialfläche PF 3 (Kernstadt) 146
4.4 Potentialfläche PF 4 (Kernstadt) 148
4.5 Potentialfläche PF 5 (Kernstadt) 150
4.6 Potentialfläche PF 6 (Kernstadt) 152
4.7 Potentialfläche PF 7 (Kernstadt) 154
4.8 Potentialfläche PF 8 (Kernstadt) 156
4.9 Potentialfläche PF 9 (Kernstadt) 158
4.10 Potentialfläche PF 10 (Kernstadt) 160
4.11 Potentialfläche ES 1 (Eschollbrücken) 162
4.12 Potentialfläche ES 2 (Eschollbrücken / Eich) 164
4.13 Potentialfläche ES 3 (Eschollbrücken) 166
4.14 Potentialfläche HA 1 (Hahn) 168
4.15 Potentialfläche HA 2 (Hahn) 170

III UMWELTBERICHT 172

1 Kurzdarstellung des Planinhalts und der Planungsziele des Flächennutzungsplans 172

2 Umgang mit rechtskräftigen Bebauungsplänen und Potenzialflächen 173

3 Maßgebliche Fachziele und Art ihrer Berücksichtigung 177
3.1 Schutzgut Boden 179
3.2 Schutzgut Wasser 179
3.3 Schutzgut Klima 180
3.4 Schutzgüter Arten und Biotope 184
3.5 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung 186
3.6 Denkmalschutz 187
3.7 Immissionsschutz 187
3.8 Kreislaufwirtschaft 187
3.9 Störfallbetrachtung 188
3.10 Kampfmittel 188
3.11 Kumulierende Vorhaben 188

4 Bestandsbeschreibung 189
4.1 Naturraum 189
4.2 Geologie und Böden 190
4.3 Gewässer 194
4.4 Trink- und Grundwasser 195
4.5 Klima und Starkregen 197
4.6 Pfungstädter Moor 198
4.7 Landwirtschaft 198
4.8 Forstwirtschaft 198

© 2025 IP-Konzept

5 Siedlungsentwicklung 199
6 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten 206
7 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung 206
8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) 207
9 Zusammenfassung 207
10 Quellen, Literatur- und Internet-Bezugsquellenverzeichnis 209

Aufbau und Maßstab:

Der vorliegende Flächennutzungsplan umfasst das Gebiet der Stadt Pfungstadt mit den Stadtteilen Eschollbrücken mit Eich sowie Hahn. Er besteht aus einem Plan im Maßstab 1:10.000, zwei ausschnittsweisen Detailplänen jeweils im Maßstab 1:5000 sowie der Begründung mit Umweltbericht. Der Zeithorizont seiner Gültigkeit beträgt 10 – 15 Jahre, jedoch behält der rechtswirksame Flächennutzungsplan auch nach Ablauf dieses Zeitraums noch seine Gültigkeit bis zu einem Zeitpunkt, zu dem die Stadtverordnetenversammlung eine Fortschreibung oder Neuaufstellung eines Folgeplans beschlossen hat.

Die Begründung ist in drei Abschnitte und einen Anhang unterteilt:

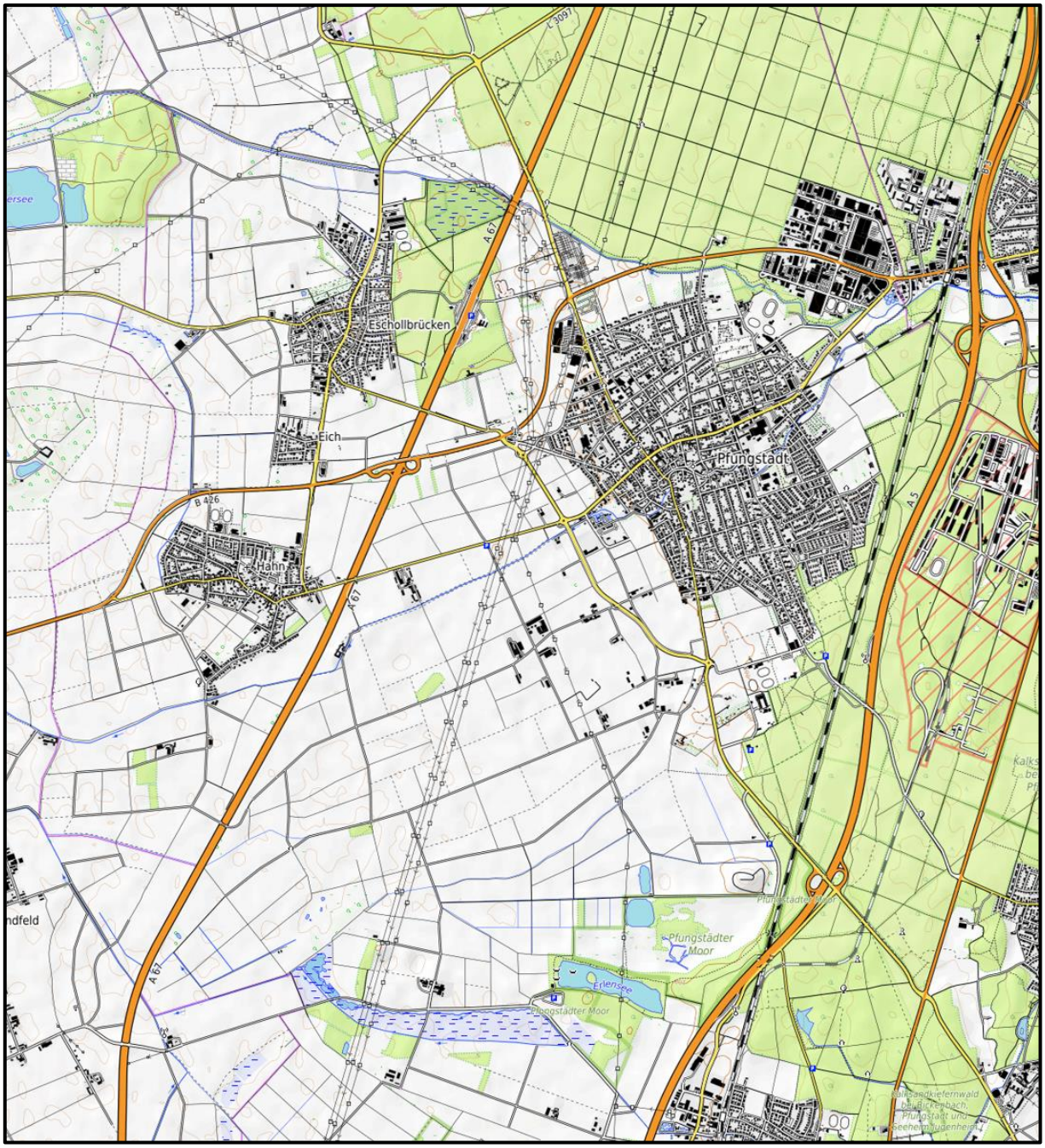
Teil I Begründung zum Flächennutzungsplan
Teil II Anlagen zur Begründung
Teil III Umweltbericht

Anhang: Planausschnitte der Potenzialfläche PF1 - PF10, ES1 - ES 3 und HA1 - HA2

Die Untergliederung der Begründung in die Teile I und II erfolgte wegen der besseren Übersichtlichkeit; in Teil I sind weitgehend gebündelt Fakten dargestellt, in Teil II (Anlagen) der Begründung sind Inhalte aufgenommen, die der weiteren Information dienen können.

© 2025 IP-Konzept

Übersichtsplan



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

I BEGRÜNDUNG

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Pfungstadt trat mit Genehmigung vom 01.05.1981 in Kraft. Seither wurden bedarfsorientiert und nach Erfordernis teilbereichsbezogene Änderungen vorgenommen, um den übergeordneten Bauleitplan projektbezogen an aktuellen städtebaulichen Anforderungen anzupassen.

Mittlerweile stellt der wirksame FNP die städtebauliche Entwicklung der Stadt Pfungstadt nur noch unzureichend dar, insbesondere aufgrund der eingeleiteten städtebaulichen Fortentwicklung in der jüngeren Vergangenheit.

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Gegenstand der Bauleitplanung ist die Regelung der „baulichen und sonstigen Nutzung“ der Grundstücke innerhalb des Gemeindegebietes unter besonderer Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Im Baugesetzbuch (BauGB) ist daher die Bauleitplanung als Planungsbefugnis und zugleich Pflichtaufgabe der Gemeinde verankert, Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

An eine Stadt der Größenordnung Pfungstadts als Mittelzentrum im Verdichtungsraum werden die unterschiedlichsten Ansprüche gestellt:

- ***Wohn- und Gewerbeflächen*** müssen dem Bedarf entsprechend vorgehalten, ggf. entwickelt werden;
- ***Arbeitsplätze*** sollen erhalten und vorzugsweise dort neu gebildet werden, wo sie für die Beschäftigten gut erreichbar sind – dazu sind im Sinne einer aktiven Standortpolitik von der Kommune entsprechend günstige Standortbedingungen zu gewährleisten, ggf. zu schaffen;
- zur Sicherung der ***Mobilität***sansprüche aller Bevölkerungsteile, ob motorisiert oder nicht motorisiert, ist sowohl ein leistungsfähiges Straßennetz als auch ein dichtes, funktionierendes Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sowie ein Rad- und Fußwegenetz vorzuhalten, ggf. bedarfsgerecht auszubauen;
- für ***Kinder und Jugendliche*** sind ausreichend Kindertagesstätten, Schulen, Jugendfreizeit- und -sporteinrichtungen, für alle Bevölkerungsschichten, insbesondere auch für ***Senioren***, sind altersgerechte geeignete Sport-, Freizeit- und Kultureinrichtungen in angemessenem Umfang und an erreichbaren Standorten vorzuhalten, ggf. aus- oder neu zu errichten;

© 2025 IP-Konzept

- ***Grün- und sonstige Freiflächen*** müssen für Erholungszwecke als auch zur Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse nachhaltig und generationenübergreifend gesichert werden;
- die ***landwirtschaftlich genutzten Flächen*** sind als Grundlage und Beitrag zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen zu erhalten, hierbei sind die Auswirkungen der Klimaveränderungen besonders zu berücksichtigen, denn der Schutz von Klima, Böden, Wasser und Artenvielfalt entscheidet darüber, ob die Nahrungsversorgung dauerhaft gesichert werden kann, Klimaschutz und eine Erhöhung der **Klimaresilienz** – also die Widerstandsfähigkeit gegenüber den Folgen der Klimaveränderung – spielen künftig eine erhebliche Rolle für eine zukunftsorientierte Landbewirtschaftung;
- der ***Wald*** mit seinen vielfältigen Aufgaben ist zu erhalten, er dient als Rohstoffquelle, dem Klimaschutz, der Erholung, ist Lebensraum für eine Vielzahl an Tier-, Pflanzen- und Pilzarten, stellt hochwertiges Trinkwasser bereit und erbringt zahlreiche weitere Ökosystemleistungen; in den Wäldern sind erhebliche Mengen Kohlenstoff in Biomasse, Totholz und im Boden gebunden, Bäume nehmen Kohlenstoff durch Photosynthese auf und lagern es im Holz ein, bilden somit enorme Speicher von Kohlenstoff; ein vitaler und produktiver Wald ist daher eine Kohlenstoffsenke, im Erhalt, der Wiederherstellung und der nachhaltigen Bewirtschaftung der Wälder liegt daher ein enormes Klimaschutzpotenzial, gleiches gilt für die Bindung des gespeicherten Kohlenstoffs bei einer langlebigen Holzverwendung;

Dies können nur einige Beispiele sein. Damit vorausschauend geplant werden kann, bietet das Baugesetzbuch mit der Bauleitplanung ein geeignetes Instrumentarium an - im konkreten Falle auf der Ebene der Flächennutzungsplanung - die wechselseitigen Ansprüche einer Gesellschaft an die Nutzung des Raums mit den tatsächlich vorhandenen räumlichen Möglichkeiten bestmöglich in Einklang zu bringen. Geprägt von dem Aspekt des demografischen und vor allem auch soziokulturellen Wandels und eines sich stetig verändernden, wachsenden Flächenbedarfs für Wohnen, Gewerbe, Industrie, der damit einhergehenden Verknappung des Bodens, dem Bau von Verkehrswegen und Versorgungseinrichtungen etc., stehen Forderungen wie Schutz der Landschaft, des Naturhaushaltes, der Ökologie, der Umwelt, des Klimas und nicht zuletzt der Menschen, die in diesem Lebensraum leben, gegenüber.

Diese verschiedenartigen, teilweise gegenläufigen Ansprüche, die an ein und denselben Raum gestellt werden, bedürfen einer stetigen Abstimmung, um eine größtmögliche Harmonisierung von Einzelinteressen bei maximaler Wahrung der Allgemein- bzw. Gesamtbelange zu erreichen.

Im Vordergrund stehen die Tatsachen, dass Grund und Boden nicht vermehrbar und die zur Verfügung stehenden Flächen bereits knapp und weitestgehend beansprucht sind. Die Raumplanung als übergeordnete Planungsinstanz im gesamten und die kommunale Bauleitplanung als Aufgabe im speziellen erweist sich so als ein Instrumentarium zur Optimierung dieser unterschiedlichen und teils kontroversen Ansprüche an den Planungsraum.

© 2025 IP-Konzept

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Stadtgebiet „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“. Im FNP sind insbesondere Bauflächen für den Wohnungsbau, für Gewerbe, öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen, wichtige Verkehrstrassen, Grün- und Freiflächen, Flächen für die Land- und Forstwirtschaft und Wasserflächen dargestellt. Damit gibt der FNP als vorbereitender Bauleitplan (im Gegensatz zum Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan) die **Leitlinien** für die zukünftige Nutzung von Grund und Boden vor. Gleichzeitig formuliert er die Vorgaben für die nachfolgende Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Klima als öffentlicher Belang in der Bauleitplanung:

- das ***Klima*** ist als öffentlicher Belang in die Bauleitplanung einzubeziehen, denn Belastungen der Umwelt gehen zumeist mit der Inanspruchnahme von Flächen für Nutzungen einher, so dass es sinnvoll erscheint, auch mit den Mitteln der Bauleitplanung eine vorausschauende Planung im Sinne des Umweltschutzes zu betreiben; letztlich entscheidet dann der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan rechtsverbindlich, ob und inwieweit Grund und Boden umweltverträglich genutzt werden;
- das BauGB fordert in § 1 Abs. 5, dass die Bauleitpläne eine ***nachhaltige städtebauliche Entwicklung*** zu gewährleisten haben, die die sozialen, wirtschaftlichen und die umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt; sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt, das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind beim Aufstellen der Bauleitpläne insbesondere die ***Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege*** zu berücksichtigen durch:
  - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - die Vermeidung von Emissionen (..),
  - die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - die Darstellungen von Landschafts- und Grünordnungsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die (…) festgelegten Immissionsschutzgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

  Die ergänzenden Vorschriften des § 1a BauGB konkretisieren diese abwägungspflichtigen umweltschützenden ökologischen Belange, die in ihrer Gesamtheit auch das Klima günstig beeinflussen. Neben der ***Bodenschutzklausel***, in der auch beispielhaft auf die Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und durch andere Maßnahmen zur Innenentwicklung verwiesen wird, sind Bodenversiegelungen ausdrücklich auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs 2).

Mit § 1a Abs. 3 BauGB gehört auch der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu den umweltschützenden Belangen in der Abwägung, der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB im Flächennutzungsplan, unter besonderer Beachtung der Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter Boden, Wasser, Klima, Tier- und Pflanzenwelt auf Dauer zu sichern (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 NatSchG).

Seit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau (Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie (2001/42/EG) in nationales Recht) aus dem Jahr 2004 ist es erforderlich, für die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 BauGB der Bauleitplanung eine Umweltprüfung beizustellen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. In § 2a wird gefordert, außer der Begründung zum Bauleitplan auch einen Umweltbericht als gesonderten Teil beizufügen. Eine eigenständige Regelung zur Umweltverträglichkeitsprüfung für bestimmte Bauleitpläne wie zuvor, ist seit 2004 nicht mehr erforderlich.

Die Gemeinden haben die Aufgabe, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen. Dadurch sollen sie in der Lage sein, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht anzugebenden Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 BauGB. Nach § 4 Abs. 1 BauGB holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, möglichst frühzeitig ein. Die zu beteiligenden sind entsprechend zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Durch das im Jahr 2011 eingeführte „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ wurde in § 1a Abs. 5 BauGB geregelt, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll. Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung (BauNVO) bieten somit differenzierte Möglichkeiten für eine klimagerechte Stadtplanung, dahingehend ist auch der Katalog der zulässigen Festsetzungen in Bebauungsplänen erweitert worden (§ 9 Abs. 1 und 1a BauGB). Für den Flächennutzungsplan sind die Darstellungsmöglichkeiten indes weniger ausgeprägt.

Bei einer klimagerechten Bauleitplanung gilt es, Kenntnisse über Wirkungszusammenhänge in der Planungspraxis umzusetzen. Dies kann mit Beschränkung auf den örtlichen Geltungsbereich nur mit den im BauGB vorgesehenen Rechtsinstrumenten erfolgen, hier mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Da es keine bestimmte „Festsetzung“ gibt, die für sich alleine die Sicherung eines gesunden Stadtklimas bewirken könnte, kommt es darauf an, dass die Summe der Darstellungen im Gesamtergebnis den klimatischen Erfordernissen Rechnung trägt. Mit Blick auf den planerischen Handlungsbedarf sollten folgende Ziele klimagerechter Planung verfolgt werden:

- Verbesserung der Aufenthaltsbedingungen bzgl. des Behaglichkeits-/ Bioklimas
- Verbesserung der Siedlungsdurchlüftung
- Förderung der Frischluftzufuhr durch lokale Windsysteme
- Verminderung der Freisetzung von Luftschadstoffen und Treibhausgasen
- Ermittlung und sachgerechte Bewertung vorhandener oder zu erwartender Belastungen
- Sachgerechte Reaktion auf Belastungssituationen durch Anpassung von Nutzungskonzepten

Insbesondere die Verbesserung der Aufenthaltsbedingungen gewinnt durch die sich abzeichnenden Folgen des Klimawandels an Bedeutung, z.B. hinsichtlich der Ausbildung von Wärmeinseln in dicht bebauten Gebieten und möglicher planerischer Gegenmaßnahmen.

© 2025 IP-Konzept

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Pfungstadt besteht neben der Kernstadt aus den Stadtteilen Eschollbrücken mit Eich sowie Hahn und umfasst eine Bodenfläche von insgesamt 4.253 ha. Pfungstadt ist kreisangehörige Kommune im Landkreis Darmstadt-Dieburg als Teil der Planungsregion Südhessen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt als Obere Verwaltungsbehörde. An die Gemarkung der Stadt Pfungstadt mit Stadtteilen grenzen insgesamt 6 benachbarte Städte und Gemeinden an, dies sind Griesheim, Darmstadt, Seeheim-Jugenheim, Bickenbach, Gernsheim und Riedstadt.

Pfungstadt ist integriert in das südhessische Ballungsgebiet und die Metropolregion Frankfurt Rhein-Main als die drittgrößte der elf offiziellen Metropolregionen in Deutschland, mit seinem Wirtschaftszentrum Frankfurt am Main, das etwa 40 km nördlich liegt. Etwa 8 km nordöstlich von Pfungstadt liegt die Wissenschaftsstadt Darmstadt.

Die Metropolregion FrankfurtRheinMain gehört zu den wirtschaftlich stärksten Regionen in Deutschland und Europa (Quelle: https://www.region-frankfurt.de).

Zusätzlich ist Pfungstadt geprägt durch seine starke Affinität zum südlich angrenzenden Ballungsraum der Metropolregion Rhein-Neckar und dem Länderdreieck Baden-Württemberg / Rheinland-Pfalz / Hessen mit den Großstädten Mannheim, Ludwigshafen, Heidelberg. Die Region Bergstraße, an dessen nördlicher Grenze die Stadt Pfungstadt liegt, partizipiert als Übergangsbereich und Bindeglied zwischen den benachbarten Ballungsräumen Rhein-Main-Neckar von der wirtschaftlichen Stärke beider Regionen. Die Lage im Überlappungsbereich beider Metropolregionen bindet Pfungstadt sowohl in einen regional-strukturellen als auch regional-ökonomischen Rahmen und eröffnet hiermit Chancen und Risiken.

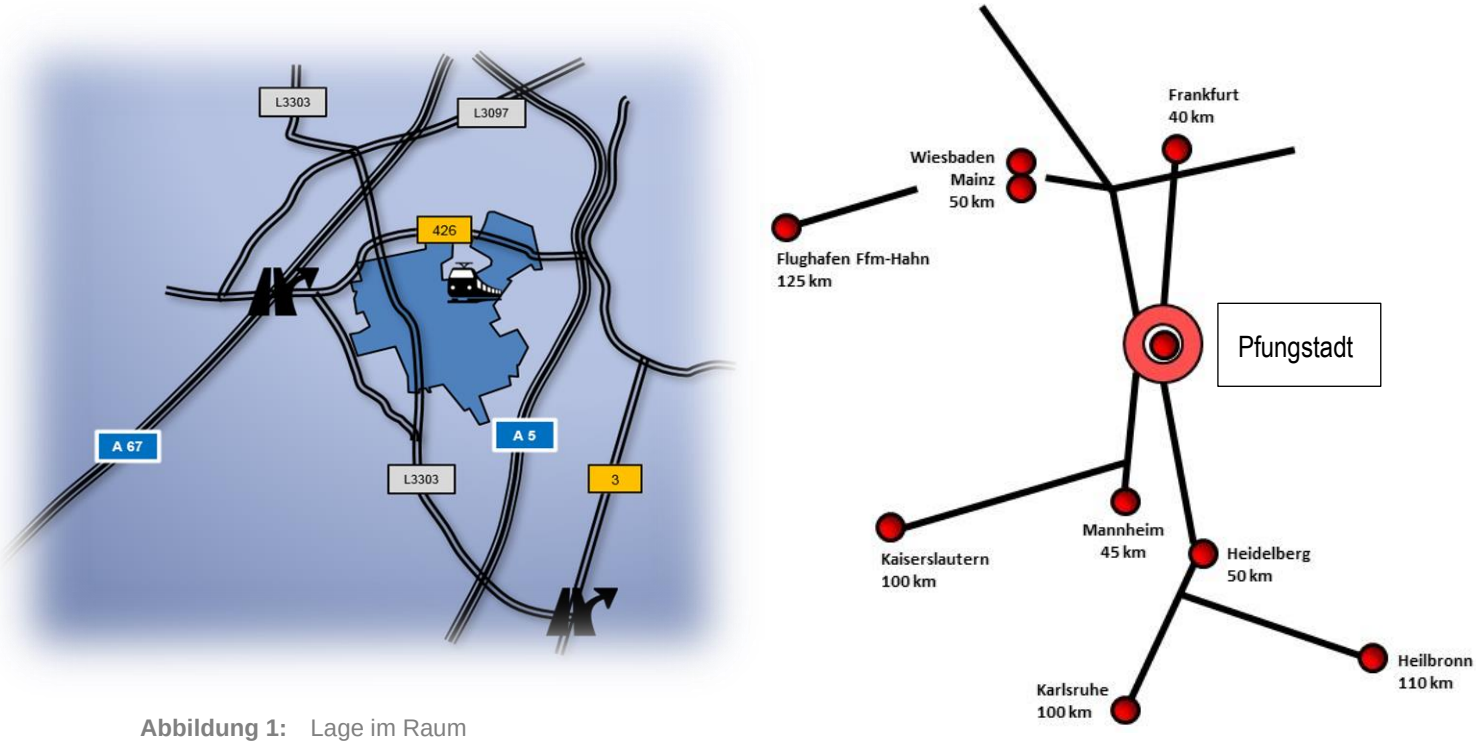


Abbildung 1: Lage im Raum
Quelle: Eigene Darstellung

Das Rhein-Main-Gebiet ist geprägt durch die zentrale Lage und seine Stellung als internationaler Wirtschaftsraum. Im Vergleich zu anderen Metropolregionen liegt der besondere Vorteil der Metropolregion in der polyzentrischen Struktur. Neben Frankfurt sind mehrere Zentren mit eigenständigem Charakter und unterschiedlich gewichtigen Funktionen im Umland vorhanden. In diesem regionalen Rahmen liegen die Entwicklungsspielräume, die zu übernehmenden Aufgaben und Chancen und die zu behandelnden Risiken für das Mittelzentrum Pfungstadt.

Das Stadtgefüge Pfungstadts ist, bedingt durch die beiden tangierenden Autobahnen A 67 im Westen und A 5 im Osten, nur begrenzt ausdehnungsfähig. Somit ist jedoch auch eine sehr gute großräumige Verkehrsanbindung gegeben. Hierdurch und durch die starke Massierung überörtlicher Nutzungs- und Flächenansprüche, wie z. B. die überörtlichen Energieversorgungs- und lokalen wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie militärische und sonstige Versorgungseinrichtungen, wird die Gemarkung insgesamt als städtischer Raum geprägt und wahrgenommen.



Abbildung 2: Luftbildauszug Gemarkungen Pfungstadt, Eschollbrücken und Hahn
Quelle: (HLNUG 2024) GeologieViewer, Internet-Abruf am 05.07.2024

Naturräumlich gehört die Stadt Pfungstadt zum Pfungstadt-Griesheimer Sand, der als Bestandteil der Hessischen Rheinebene den Übergang vom nördlichen Oberrheintiefland zur Mainebene bildet. Die Topografie ist folglich, mit Ausnahme der Dünengebiete, weitestgehend eben. Im Westen schließen die Niederungen der Hessischen Rheinebene und des Hessischen Rieds an, östlich beginnen die Höhenlagen des Vorderen Odenwaldes.

Ein zusammengefasster Abriss über die historische Entwicklung der Stadt Pfungstadt und der umgebenden Kulturlandschaft ist nachfolgend in Teil II der Begründung in

Anhang Nr. 2

dargestellt, auf den hiermit verwiesen wird.

1.3 Bevölkerung

Zum Zeitpunkt der Entwurfsbearbeitung für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Jahr im August 2015, also vor rund 10 Jhren, wies die Einwohnerstatistik der Stadt Pfungstadt für den Stichtag 31.12.2014 insgesamt 25.706 Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz im Gemeindegebiet aus (jetzt zum Stichtag 30.06.2024: 25.359 Personen – siehe Tabelle unten). Davon wohnten 19.686 Personen (77%) in der Kernstadt, 3.067 Personen (12%) im Ortsteil Eschollbrücken/Eich und 2.953 Personen (11%) in Hahn.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung betrug einen leichten Rückgang um -30 Personen, bezogen auf die Jahre 2012 bis 2013 (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2013). Trotz dessen führte diese Entwicklung in Pfungstadt nicht zu einer Bevölkerungsabnahme. Bedingt durch positive Wanderbewegungen (193 mehr Zu- als Fortgezogene) war eine leichte Bevölkerungszunahme von etwa 0,7% in den Jahren 2012 - 2013 zu verzeichnen, dies entsprach einem Anteil von 14%. (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt: Ausgewählte Daten über Gemeinden. Wanderungsbewegung. www.hsl.de. Stand 31.12.2013.).

Die aktuellen Einwohner*innenzahlen zeigen innerhalb der vergangenen 10 Jahre einen Rückgang der Wohnbevölkerung in Pfungstadt um - 347 Personen oder 1,35 %. Der Trend folgt der allgemeinen Entwicklung im Landkreis Darmstadt-Dieburg.

	insgesamt	Deutsche	Nichtdeutsche	Bevölkerungs-dichte
Stadt Pfungstadt	25 359	20 975	4 384	5,9 E/ha
Landkreis Darmstadt-Dieburg	302 014	149 554	152 460	4,59 E/ha

Tabelle 1: Bevölkerung am 30.06.2024
Quelle: Hessisches statistisches Landesamt, Statistischer Bericht, Wiesbaden Februar 2025

	Bevölkerung am 01.01.2024	Lebend-geborene	Gestor-bene	Zuge-zogene	Fortge-zogene	Abnahme (–)	Bevölkerung am 30.06.2024
Stadt Pfungstadt	25 562	102	144	706	865	– 203	25 359
Landkreis Darmstadt- Dieburg							
männlich	149 693	629	794	5.430	5.410	– 139	149.554
weiblich	152 570	553	828	4.339	4.177	– 110	152.460
insgesamt	302 263	1.182	1.622	9.769	9.587	– 249	302.014

Tabelle 2: Bevölkerungsvorgänge im 1. Halbjahr 2024
Quelle: Hessisches statistisches Landesamt, Statistischer Bericht, Wiesbaden Februar 2025

Hessenweit war ein signifikanter Anstieg der Geburtenrate zu beobachten, diese bewegte sich sehr ähnlich wie in Deutschland insgesamt, seit Mitte der 1970er Jahre relativ konstant um den Wert von 1,4 Kindern je Frau. In den Jahren 2016 und 2017 sind jedoch Geburtenraten von knapp 1,6 zu beobachten. Bei der Geburtenrate wird auch künftig von dauerhaft höheren Werten als in der Vergangenheit ausgegangen.

Mit Blick auf die Landkreise und kreisfreien Städte steigt bis zum Jahr 2035 die Einwohnerzahl in allen kreisfreien Städten weiter an. Den höchsten Bevölkerungszuwachs wird die Stadt Frankfurt am Main haben. Auch bis zum Jahr 2050 wird Frankfurt weiterhin die höchsten Zuwächse aufweisen. Dem hohen Wachstumsdruck u.a. im südhessischen Verdichtungsraum stehen erhebliche Bevölkerungsrückgänge bis zum Jahr 2035 in den eher ländlich geprägten Regionen gegenüber, der Negativtrend dürfte sich bis zum Jahr 2050 noch leicht verstärken.

(Quelle: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen - Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung für Hessen und seine Regionen als Grundlagen der Landesentwicklungsplanung - Projektion bis zum Jahr 2035 und Trendfortschreibung bis 2050, HessenAgentur, Wiesbaden, Juni 2019)

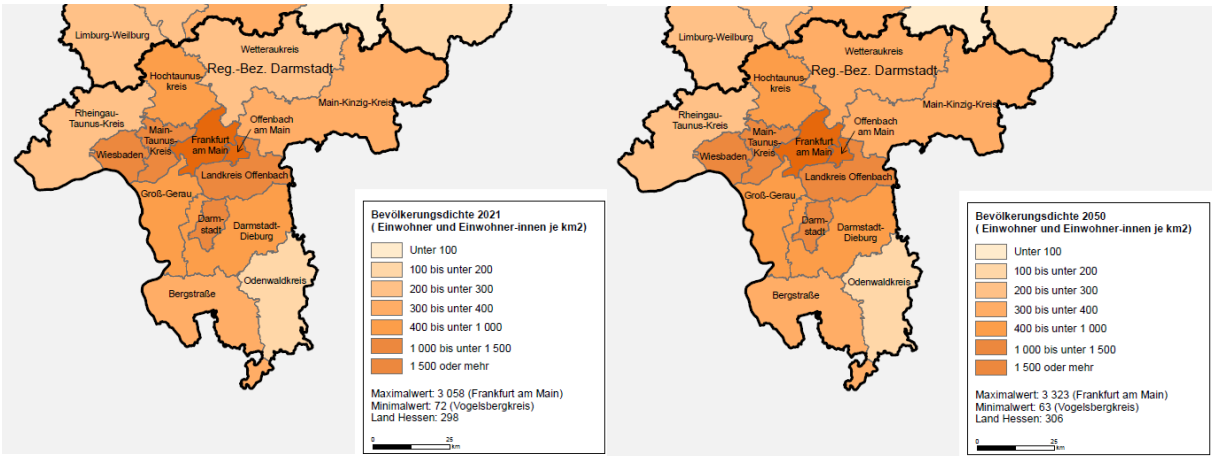


Abbildung 3: Bevölkerungsdichte in den hessischen Verwaltungsbezirken 2021 (links) und 2050 (rechts)
Quelle: © Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2023, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung in Hessen 2070
Abbildungen: © GeoBasis-DE / BKG 2022,
© Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2023
Kartografie: Competence Center Geoinformation (CCG)

Im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung hat die Hessen Agentur GmbH bereits auch im Jahr 2010 eine Bevölkerungsvorausschätzung für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis zum Jahr 2030 inklusive einer Trendfortschreibung bis zum Jahr 2050 erstellt. Bei dieser Vorausschätzung wurde „von der zentralen Annahme ausgegangen, dass die regionsspezifischen demografischen Entwicklungsmuster aus der Vergangenheit sich auch in Zukunft weiter fortschreiben lassen“. Die Hessen Agentur rechnete seinerzeit für den Landkreis Darmstadt-Dieburg noch mit einem geringen Anstieg der Bevölkerung von 0,8% bis zum Jahr 2020, in den darauf folgenden zehn Jahren mit leichten Verlusten von 0,5%.

(Quelle: HA Hessen Agentur GmbH: Bevölkerungsvorausschätzung für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte. Eine Projektion für den Zeitraum von 2010 bis 2030 und eine Trendfortschreibung bis 2050. Report Nr. 792. Wiesbaden 2010.)

Für die Stadt Pfungstadt ist anzunehmen, dass sie von den Bevölkerungszuwächsen in der Stadt Frankfurt und dem umgebenden Ballungsraum direkt partizipieren wird, auch wenn die Prognosen für den Landkreis Darmstadt-Dieburg insgesamt rückläufig bis zum Jahr 2050 sind. Es ist jedoch anzunehmen, dass diese Entwicklung maßgeblich durch die prognostizierten Rückgänge in den ländlich geprägten Bereichen des Landkreises beeinflusst werden.

Als wesentlichen Einflussfaktor der Bevölkerungsentwicklung muss die Zu- und Abwanderung betrachtet werden. Diese ist von vielen Gegebenheiten abhängig, wie z. B. das Vorhandensein von Arbeitsplätzen, Wohnungen oder Bauland, der Infrastruktur aber auch von schwer messbaren Motiven, wie z. B. Heimat- oder Zugehörigkeitsgefühl.

Die demografische Entwicklung der Bevölkerung wird nicht nur durch Veränderungen der Einwohnerzahlen, sondern in erheblichem Maße auch durch die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung geprägt. Hierbei ist zu erkennen, dass sich der seit Jahren zu beobachtende Alterungsprozess auch mit den zu erwartenden steigenden Geburtenzahlen und den Zuwanderungen jüngerer Menschen grundsätzlich fortsetzen wird. So werden sich die Anteile der Bevölkerungsgruppen unter 60 Jahren deutlich verringern, wohingegen sowohl die relative Bedeutung als auch die absolute Zahl der über 60-Jährigen und dabei insbesondere der über 80-Jährigen durch einen Anstieg der allgemeinen Lebenserwartung stark ansteigen wird.

Nach dem Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung „Wegweiser Kommune“ wird die Stadt Pfungstadt dem Demografietyp 5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ zugeordnet. Es handelt sich hierbei häufig um Klein- bis Mittelstädte mit regionaler Bedeutung, was sowohl an der im Mittel höheren Einwohnerdichte (8,0 Ew. je Hektar) als auch an den überdurchschnittlichen Anteilen der Hochqualifizierten zu erkennen ist, die in diesen Städten bzw. Gemeinden wohnen oder auch arbeiten. Diese Kommunen fallen überdurchschnittlich bei dem Faktor „Urbanität/Wirtschaftsstandort“ auf durch ein leichtes Übergewicht der Hochqualifizierten am Wohnort gegenüber der Hochqualifizierten am Arbeitsort.

Der Faktor „Sozioökonomie“ liegt bei den Gemeinden des Typs 5 im Mittel aller typisierten Gemeinden, was für die stabile Gemeindesituation mit einer leicht überdurchschnittlichen Kaufkraft der privaten Haushalte, einer leicht unterdurchschnittlichen SGB II-Quote und einem leicht überdurchschnittlichen Anteil an Einpersonen-Haushalten steht.

Die Städte und Gemeinden im Typ 5 befinden sich sowohl sozioökonomisch als auch finanziell in einer stabilen Lage und zählen zu den moderat wachsenden Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren. Der eher durchschnittliche Anteil der über 80-Jährigen verschafft den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterung unserer Gesellschaft. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen.

Der Faktor „Demografie“ zeigt einen leicht überdurchschnittlichen Trend, was u. a. in einer Bevölkerungszunahme in den letzten fünf Jahren zum Ausdruck kommt. Die natürliche Saldorate, der Anteil der Kinder und Jugendlichen sowie das Medianalter hingegen bewegen sich eher im durchschnittlichen Bereich. Dies deutet darauf hin, dass sich das Bevölkerungswachstum insbesondere aus Wanderungsgewinnen rekrutiert. Es handelt sich demnach um Kommunen, die in den letzten Jahren durch Zuwanderung an Bevölkerung gewonnen haben.

In der Stadt Pfungstadt ist nach den Erhebungen im „Demografiebericht“ ein Bevölkerungszuwachs festzustellen, in den vergangenen 5 Jahren um + 0,8%.

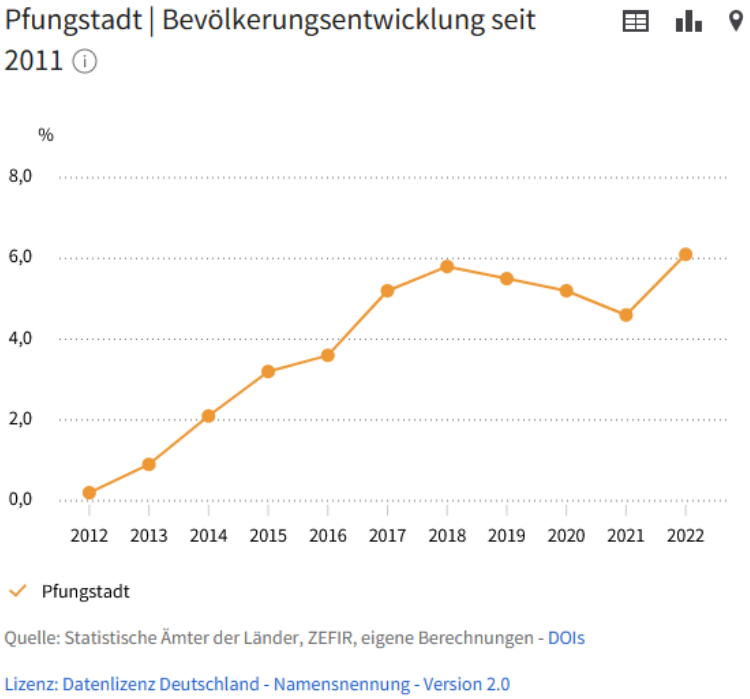


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung seit 2011 und Altersstruktur in der Stadt Pfungstadt
Quelle: Bertelsmann Stiftung, Carl-Bertelsmann-Str. 256, 33311 Gütersloh

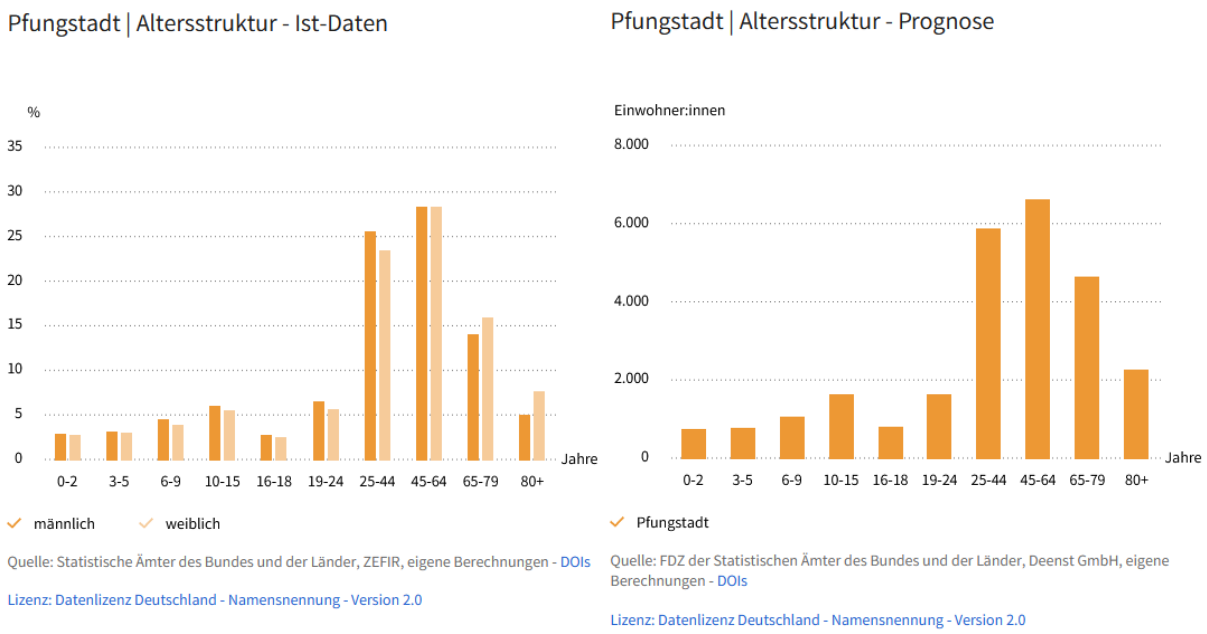


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung seit 2011 und Altersstruktur in der Stadt Pfungstadt
Quelle: Bertelsmann Stiftung, Carl-Bertelsmann-Str. 256, 33311 Gütersloh

Eine grundlegende Herausforderung besteht darin, Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in die Konzepte zur Ortsentwicklung zu integrieren. Absehbare Alters- und Haushaltsstrukturentwicklungen stellen die Kommune vor die Herausforderung, sich rechtzeitig auf die Veränderungen einzustellen und die gute Ausganglage für einen planvollen Umgang mit den demografischen Veränderungen zu nutzen. Ein wichtiger Aspekt wird hierbei auch die langfristige Integration von Zuwander:innen sein.

→ Anpassung der Infrastrukturen und Sicherung der Daseinsvorsorge

Die Kommunen stehen vor der Herausforderung, das lokale Wohnungsangebot der steigenden Nachfrage bzw. dem Bedarf nach größerer Vielfalt von Wohnungstypen anzupassen. Mit der demografischen Entwicklung und der Zuwanderung von Geflüchteten wird sich die Lage auf den lokalen Wohnungsmärkten weiter anspannen und insbesondere für Menschen mit mittleren und unteren Einkommen wird es immer schwerer, eine passende Wohnung zu finden. Die Sicherung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots verlangt somit, die Zahl der Wohnungen zu erhöhen und das Wohnungsangebot stärker an den veränderten Haushalts- und Altersstrukturen sowie Wohntrends auszurichten.

Die zukünftig wachsende Zahl älterer Menschen stellt die Kommune vor die Aufgabe, die Infrastrukturangebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge und zur Unterstützung einer selbstständigen Lebensführung bis ins hohe Alter auszubauen. Sie sollten ihre Siedlungsentwicklung an ihrer demografischen Entwicklung ausrichten und sich dabei vorrangig auf die Innenentwicklung konzentrieren.

Um im Wettbewerb um junge Bewohner:innen und Arbeitskräfte mithalten zu können, muss nicht nur die Wohn- und Lebensqualität den Vorstellungen der zunehmend unterschiedlichen Haushalts- und Lebensstil-

typen entsprechen, auch steigt für die Standorte die Bedeutung von Bereichen wie Bildung, Kultur und Mobilität sowie die Unterstützung von Familien bei der Bewältigung des Alltagslebens.

→ Potenziale und Handlungsansätze

Die Städte und Gemeinden des Typs 5 befinden sich aufgrund ihrer demografischen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung in einer stabilen Ausgangslage, um die erforderlichen Anpassungen zu leisten:

- Durch die leicht überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung ergeben sich Handlungsspielräume und Möglichkeiten zu agieren, statt nur zu reagieren.
- Durch ihre Verflechtung mit den wirtschaftsdynamischen Kernstädten werden sie weiterhin an dem wirtschaftlichen Erfolg und der Zuwanderung junger und hoch qualifizierter Menschen in die Metropolregion partizipieren.
- Die Kommunen verfügen über eine gute Wohnqualität und ein familien- und kinderfreundliches Umfeld. Beides sind gute Grundlagen für eine günstige demografische Entwicklung.
- Die durchschnittliche Kaufkraft sorgt für eine stabile Nachfrage nach Waren und haushaltsnahen Diensten, sodass eine vielfältige und gute Versorgungsqualität durch Unternehmen vor Ort gesichert ist.
- Das recht hohe Bildungsniveau der Bewohner:innen und ein großes Kontingent an Fachkräften, Know-how und Kompetenzen bilden ein großes zivilgesellschaftliches Potenzial für bürgerschaftliches Engagement.
- Die Kommunen haben weitere wirtschaftliche Entwicklungspotenziale. Regionale Zentren sind gut mit Infrastrukturangeboten ausgestattet; dieser Standortvorteil wird sich mit zunehmender Konzentration und Zentralisierung noch vergrößern. Die suburbanen Wohngemeinden werden weiterhin davon profitieren, dass sie Teile wachstumsstarker Metropolregionen sind.

→ Infrastruktur und Daseinsvorsorge

Städte und Gemeinden des Typs 5 verfügen über eine hohe Standortqualität und Entwicklungspotenziale, doch müssen sie auf das moderate Bevölkerungswachstum bei gleichzeitiger gesellschaftlicher Alterung und zunehmender Heterogenisierung ihrer Einwohner:innen mit weitsichtigen Gestaltungskonzepten reagieren. Handlungsdruck entsteht insbesondere durch die zukünftig wachsende Zahl älterer Menschen und durch die wachsende regionale und interkommunale Konkurrenz um junge Bewohner:innen und qualifizierte Arbeitskräfte. Die Kommunen sollten in der Verwaltung ressortübergreifende Strukturen schaffen und proaktiv in den Handlungsfeldern Wohnraumversorgung, Siedlungsentwicklung, Familien- und Seniorenpolitik, Mobilität, Umwelt und Wirtschaft aktiv werden.

Im Rahmen der Siedlungspolitik sollten Kommunen ihre Siedlungsentwicklung zunächst auf die Innenentwicklung ausrichten und so weit wie möglich auf infrastrukturell erschlossene Flächen im Siedlungsbestand lenken und Potenziale für die Verdichtung, Wiedernutzung, Umnutzung und Aufstockung wahrnehmen. (Anmerkung: die in Pfungstadt vorhandenen Innenbereichspotenziale, wie z. B. innerhalb des Gebietes der ehemaligen Brauerei, für das derzeit bereits ein Bebauungsplan aufgestellt wird, sind bei Weitem nicht ausreichend, um den künftigen Flächenbedarf decken zu können. Daher werden im Zuge der gegenständlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplan Potenzialflächen auch in Ortsrandlage ermittelt.)

Die Städte und Gemeinden sind attraktive Wohnstandorte. Um dieses Profil zu erhalten und als Zuzugsort weiterhin attraktiv zu bleiben, müssen sie berücksichtigen, dass sich die Einwohner- und Haushaltsstrukturen

und damit auch Vorstellungen von Wohnqualität wandeln. Ein wichtiger Faktor ist hierbei die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, wozu etwa die verstärkte Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kleinkinder, Angebote der Kinderbetreuung sowie Unterstützung bei der Pflege älterer Angehöriger zählen.

Bildung und Kultur gewinnen im Kontext der zukunftsorientierten Stadtentwicklung ebenfalls zunehmend an Bedeutung. Beide gehören zu den sogenannten „weichen Standortfaktoren“, die häufig ausschlaggebend sind für die Wohnstandortwahl von Familien und jungen Menschen und für Standortentscheidungen von Unternehmen. Zu den Herausforderungen für die Kommunen im Typ 5 zählt mittel- bis langfristig eine zukunftsorientierte Seniorenpolitik, die eine selbstständige Lebensführung bis ins hohe Alter unterstützt und durch Formen von Integration, Kommunikation und Unterstützung fördert.

Die Stadtzentren sind von zentraler Bedeutung für die Identifikation der Bürger:innen mit ihrem Wohnort und gleichzeitig das „Aushängeschild“ für Besucher:innen und potenzielle Zuwander:innen. Vielerorts aber haben sich Wachstumskräfte auf Randbereiche gerichtet und in den Kernbereichen damit zu einem Verlust von Funktionen geführt. Die Städte und Gemeinden müssen einer solchen Entwicklung entgegenwirken und die Stärkung ihres Zentrums als wichtige Zukunftsaufgabe verstehen.

Die Gewährleistung von Mobilität gehört für Kommunen im Typ 5 zu den besonders wichtigen kommunalen Aufgaben. Dabei geht es sowohl um die Anbindung an die Kernstädte bzw. die Mobilität innerhalb des Ballungsraums als auch um die Mikroverkehre innerhalb der Kommunen. Die Städte und Gemeinden sollten davon ausgehen, dass Berufs- und Ausbildungspendlerverkehre ebenso wie Freizeitverkehre zunehmen. Sie müssen andererseits davon ausgehen, dass mit der gesellschaftlichen Alterung die Zahl der nicht motorisierten Einwohner:innen zunimmt und unter den Jüngeren Mobilitätsformen jenseits des privaten PKW an Attraktivität gewinnen.

Schon derzeit kommt dem öffentlichen Personenverkehr eine große Bedeutung bei der Bewertung von Standort-attraktivität zu. Zur Verbesserung der innerörtlichen Situation sollten die Kommunen überprüfen, welche Anpassungs- und Aufwertungsmaßnahmen für eine zukunftsorientierte Mobilitätssicherung erforderlich sind, und dabei jeweils auf die Bedarfe spezieller Nutzergruppen, wie Kinder und Jugendliche, hochbetagte Menschen und Berufstätige, achten. Hierzu zählen eine schlüssige Netzplanung für den Radverkehr, für Service- und Ladestationen für Elektrofahrräder und -autos sowie die Vernetzung verschiedener Mobilitätsformen.

(Anmerkung: Die Bertelsmann Stiftung stellt auf Basis des Internetportals "Wegweiser Kommune" den "Demografiebericht" zur Verfügung - https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/pfungstadt)

2 Planungsrechtliche Grundlagen

Verwaltungsrechtlich ist die Stadt Pfungstadt Bestandteil des Landkreises Darmstadt-Dieburg. Im Zentrale-Orte-System der Planungsregion Südhessen grenzt das Mittelzentrum Pfungstadt südwestlich an das Oberzentrum Darmstadt an; die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Stadt Griesheim nördlich von Pfungstadt sowie Biebesheim und Gernsheim im Südwesten.

2.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) enthält Ziele (Z) und Grundsätze (G) sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

In der Karte zum Regionalplan sind verschiedene Kategorien von Gebietsfestlegungen mit unterschiedlicher Rechtswirkung verzeichnet:

- **Vorranggebiete** (§ 6 (3) Nr. 1 HLPG)
  sind für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung.
- **Vorbehaltsgebiete** (§ 6 (3) Nr. 2 HLPG)
  sind Gebiete, in denen bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung.

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 ist seit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültig.

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

- günstige Standortbedingungen für agglomerationsabhängige Unternehmen und Einrichtungen sowie für die Profilierung der Region auf ihren spezifischen Kompetenzfeldern zu schaffen,
- ein ausreichendes Wohnungsangebot durch Ausweisung von Wohngebieten vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltepunkten insbesondere des schienengebundenen ÖPNV vorzusehen,
- die Inanspruchnahme von Freiflächen durch Nutzung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung zu begrenzen,
- die regionalen Grünzüge als langfristig von Besiedlung freizuhaltende Freiräume nachhaltig zu sichern,

- insbesondere verkehrsbedingte Emissionen und sonstige Luftverunreinigungen zu mindern und den Flächenverbrauch auf ein Mindestmaß zu reduzieren,
- die internationale Anbindungsqualität durch Erhaltung und Stärkung des Flughafens Frankfurt Main als bedeutende Drehscheibe im internationalen Luftverkehr und die Realisierung der Hochgeschwindigkeitsstrecken des Schienenpersonenfernverkehrs zu gewährleisten,
- die Funktions- und Aufgabenteilung zwischen den Oberzentren und den anderen Städten durch interkommunale Kooperation auch länderübergreifend zu verbessern,
- überörtliche Grün-, Freizeit-, Sport- und Erholungsanlagen in ihrem Bestand und notwendigem Ausbau zu sichern.

Somit ist Pfungstadt ein Standort für gehobene Einrichtungen, den es zu sichern, zu erhalten, ggf. auszubauen oder neu anzusiedeln gilt, insbesondere auch für Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung (Soziales, Freizeit, Kultur, Sport, Gesundheit und im Verwaltungsbereich). In den Mittelzentren mit Teilfunktion eines Oberzentrums sollen vorhandene oberzentrale Einrichtungen erhalten, ggf. in Abstimmung mit den Oberzentren ausgebaut werden (G3.2.2-2). Nach G3.2.2-3 sind Mittelzentren, die ein entsprechendes Flächenangebot aufweisen, als Standorte für eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit geeignet und im Sinne G3.2.2-4 als Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben vorgesehen.

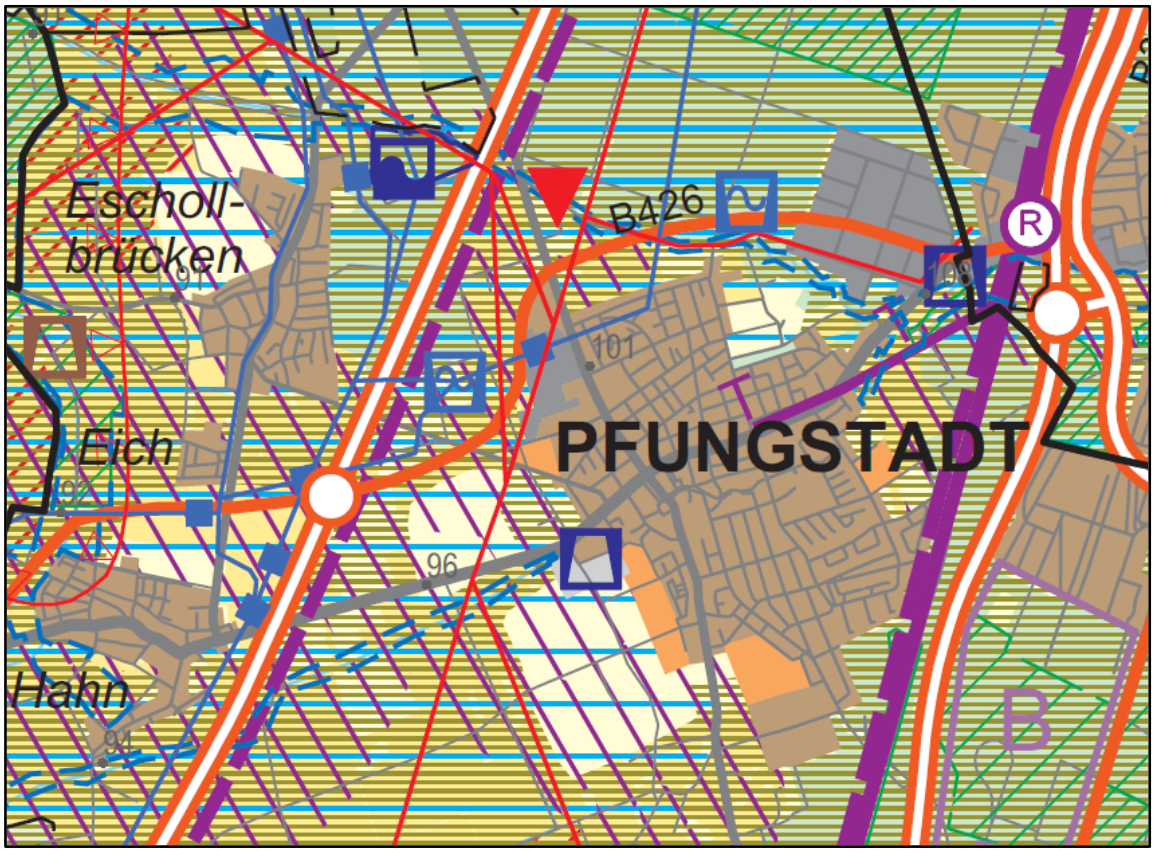


Abbildung 6: Auszug aus dem gültigen RPS/RegFNP 2010 – Teilkarte 3
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Hrsg.)

Im RPS / RegFNP 2010 sind ferner Regional- sowie überörtliche Nahverkehrs- und Siedlungsachsen als Leitlinien der künftigen Entwicklung festgelegt. Pfungstadt befindet sich zwischen zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Achsen. Als regionalplanerisches Ziel (Z3.3-4) ist die Verbindung Frankfurt - Darmstadt - Bensheim - Heppenheim - (Heidelberg / Mannheim) als Regionalachse festgelegt, die im Osten der Stadt Pfungstadt verläuft. Im Westen der Stadt liegt die Regionalachse Frankfurt - Groß-Gerau - Gernsheim - (Worms / Mannheim).

Wie die v. g. Zielsetzung deutlich macht, ist die Anbindung an die benachbarten Bundesländer Rheinland-Pfalz sowie Baden-Württemberg aufgrund der räumlichen Lage Pfungstadts im „Dreiländereck“ dieser Bundesländer bevorzugt gegeben. Hierdurch besteht ein struktureller Bezug sowohl zu der im Süden liegenden Metropolregion Rhein-Neckar als auch zur Metropolregion Frankfurt/Rhein/Main. Auch zu den nach Z3.3-8 festgelegten überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachsen stellt die Stadt Pfungstadt eine enge strukturelle und räumliche Verknüpfung her. Entlang der Regionalachse im Osten verläuft die Nahverkehrs- und Siedlungsachse von Frankfurt - Langen - Darmstadt und weiter Darmstadt - Bensheim - Heppenheim - (Heidelberg / Mannheim) sowie im Westen zwischen Frankfurt - Groß-Gerau - Gernsheim - Bürstadt - Lampertheim - (Mannheim). Auch hierdurch wird der strukturelle Bezug und die vorhandenen Verflechtungen im Dreiländereck und im Überlappungsbereich der beiden Metropolregionen deutlich.
Entlang der im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Achsen ist eine Siedlungsentwicklung nach G3.3-6, die über den Eigenbedarf hinausgeht, explizit vorgesehen. Nach G3.3-7 ist die weitere Siedlungsentwicklung in den Nahverkehrs- und Siedlungsachsen mit Betrieb und Ausbau des ÖPNV, insbesondere auf der Schiene, abzustimmen. Neue Baugebiete sollen möglichst im Einzugsbereich der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV ausgewiesen werden.

Siedlungsstrukturell sieht der RPS / RegFNP 2010 vor, dass nach G3.4-2 eine nachhaltige Regionalentwicklung so gestaltet werden soll, dass

- durch Orientierung der Wohnsiedlungsentwicklung an den Achsen des Schienenverkehrs eine verstärkte Inanspruchnahme des ÖPNV unterstützt wird,
- durch räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Erholen und Gemeinbedarf längerfristig günstige Voraussetzungen für eine verkehrsvermeidende und energieeinsparende Siedlungsstruktur geschaffen werden,
- durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf Schwerpunkte einer Zersiedlung der Landschaft vorgebeugt wird,
- durch Sicherung einer sozial ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und Verhinderung von Ghettobildung die Nachhaltigkeit der Siedlungsstruktur gewährleistet wird.

© 2025 IP-Konzept

2.1.1 Siedlung und Gewerbe

Im Sinne G3.4-3 ist die Stadt Pfungstadt aufgrund ihrer regionalplanerischen Bedeutung vorgesehen, die weitere Siedlungstätigkeit ***über die Eigenentwicklung hinaus*** darzustellen. Hierbei soll nach G3.4-4 bei der weiteren Siedlungsentwicklung mit ***Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen*** werden. Dies kann vordergründig am ehesten durch Mobilisierung innerörtlicher Reserven und Dargebote realisiert werden im Zuge der ***Nachverdichtung***, was letztlich auch dem Grundsatz G3.4-6 Folge leistet, eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste ***hohe bauliche Dichte*** anzustreben. Eine Verdichtung der Wohnbebauung kann innerhalb der bestehenden Wohngebiete erfolgen oder auch durch Wiedernutzbarmachung oder Revitalisierung städtebaulich nicht oder bislang untergenutzter Flächen.

Innerörtliche Nachverdichtung:

*Es kann hinreichend zutreffend angenommen werden, dass die städtebauliche Dichte in einigen Quartieren innerhalb des Stadtgebiets als gering zu bewerten ist. Im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Bedarf an zusätzlichem Wohnbauland ist daher eine zeitgemäße **Nachverdichtung als städtebauliche Zielsetzung** anzustreben, um den veränderten Wohnraumansprüchen auch künftig gerecht zu werden. Neue, moderne und bezahlbare Wohnformen, wie z. B. die inzwischen auf dem Markt angekommenen „Mini- oder Kleinstwohnhäuser" in modularer Bauweise, lassen auch auf engstem Raum Potentiale ausschöpfen, um zusätzlichen und vergleichsweise bezahlbaren Wohnraum generieren zu können. Schon in der vergangenen Entwicklung wurden die Wohnungen durch immer weniger Personen besetzt - eine Wohnungsbelegung von mehreren Generationen ist eher die Ausnahme, die Zahl der Single- oder Zweipersonenhaushalte nimmt stetig zu - jedoch haben auch die Wohnflächen je Einheit zugenommen. Der Trend nach größer werdenden Wohnflächen wird sich jedoch sehr deutlich verlangsamen und es werden neue Bedarfe nach kleinen, bezahlbaren Einheiten erwachsen. Durch Identifizierung angemessener überbaubarer Grundstücksflächen können somit auch kleine Bedarfe nach zusätzlichem Wohnraum gedeckt werden.*

*Dieses mögliche Spannungsfeld gilt es über geeignete Festsetzungen auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufzulösen und so die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern. Mit dem hier vorliegenden Flächennutzungsplan als dem vorbereitenden Bauleitplan kann dazu nur ein Anreiz und Katalog möglicher Potentiale geschaffen werden. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist groß und steigt weiter. Somit können geeignete Gebiete für eine **moderate städtebauliche Nachverdichtung** eröffnet werden. Die mögliche Nachverdichtung kann **horizontal** (z. B. durch eine zusätzliche „Bebauung in 2. Reihe") oder in angemessener Weise auch **vertikal** (z. B. durch Aufstockung oder Erweiterung) erfolgen. Eine vertikale Nachverdichtung kann insbesondere dort möglich sein, wo Gebäude bislang noch nicht mit einer dem Umfeld und städtebaulichen Gesamtkontext verträglichen Geschossigkeit errichtet sind und somit im Rahmen der Zulässigkeiten eines möglichen Bebauungsplanes noch aufgestockt, baulich erweitert oder vorhandene Nebengebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden können. Durch das Ausschöpfen von Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen bodenrechtliche Spannungen vermieden werden und eine weitere Flächenversiegelung im Außenbereich kann unterbleiben.*

Die zu erreichende bauliche Dichte stellt jedoch gleichermaßen auch bei der Neuausweisung von Baugebieten einen städtebaulich zu erreichenden Maßstab dar, auch wenn Neubaugebiete nachrangig vor Maßnahmen der Innenverdichtung anzustreben sind; nach G3.4-7 sollen vor der Ausweisung neuer Flächen vorhandene Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert sowie brachliegende Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen, erforderlichenfalls nach vorheriger Sanierung, wieder verwendet werden, auch Konversionsflächen. Der Umbau, die Erneuerung und Ergänzung vorhandener Strukturen haben Vorrang vor größeren Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenneuausweisungen; nach G3.4-8 sollen Neubaugebiete im Anschluss an die bestehende Ortslage ausgewiesen werden. Bauliche Entwicklungen sollten zudem insbesondere im fußläufigen Bereich attraktiver Haltestellen des ÖV erfolgen.

In der Kernstadt Pfungstadt sind - für eine horizontale Neuentwicklung - im RPS / RegFNP 2010 „Vorranggebiete Siedlung, Planung“ als Ziele der Raumordnung (i. S. v. Z3.4.1-3) definiert (für die gewerbliche Entwicklung dementsprechend die „Vorranggebiete Gewerbe, Planung i. S. v. Z3.4.2-4), die im Planteil des RPS / RegFNP 2010 dezidiert verortet sind. Die „Vorranggebiete Siedlung, Planung" sind grundsätzlich nur in den zentralen Ortsteilen ausgewiesen, in denen der über die Eigenentwicklung hinausgehende Bedarf aus Zuwanderungen gedeckt werden soll. Kleinere Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung können am Rande der Ortslagen zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ ausgewiesen werden. Grundsätzlich stehen daher für Wohnsiedlungszwecke neben den v. g. „Vorranggebieten Planung“, freie Flächen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand" (z. B. als Nachverdichtungsoptionen, Reserven in Bebauungsplänen: Der Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete eingeräumt werden) sowie nach Z3.4.1-5, Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha, in den Ortsrandlagen innerhalb der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ im Rahmen der Flächenwerte für den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen bzw. der Flächen für Gewerbe (i.S. der Tabelle 1 des RPS / RegFNP 2010).

Der maximale Bedarf an Wohnsiedlungsflächen ist gemäß Z3.4.1-4 (bei Gewerbeflächen Z3.4.2-7) entsprechend der vorgegebenen Flächenwerte als Obergrenze festgelegt. Zu den Angaben im geltenden RPS / RegFNP 2010 (Tabelle 1 und Tabelle 3) ist jedoch festzustellen, dass der Betrachtungshorizont 2002 – 2020 für den max. Bedarf an Wohnsiedlungsfläche sowie für Gewerbe 2006 – 2020, bereits überschritten ist. Eine Auflistung der Bebauungspläne, die innerhalb der v. g. Zeiträume zur Rechtskraft gelangt sind, werden in Teil II der Begründung, Anlage Nr. 3.7 dargestellt.

Derzeit befindet sich der Regionalplan Südhessen und Regionale Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Verfahren der Neuaufstellung. Bis die Neuaufstellung rechtskräftig wird, behält der aktuell geltende RPS / RegFNP 2010 seine Gültigkeit.

© 2025 IP-Konzept

Im Hinblick darauf wurde für die Stadt Pfungstadt bis zum Jahr 2020

- **der maximale Bedarf an Siedlungsfläche mit 36 Hektar,**
- **die Fläche für Gewerbe mit 12 Hektar**

angegeben. Da der Zeitraum für die im RPS / RegFNP 2010 angegebenen Bedarfe seit dem Jahr 2020 erreicht ist, liegen derzeit für die Kommunen keine Angaben aus regionalplanerischer Sicht dahingehend vor. Zu den künftigen Bedarfen, die die Fortschreibung des Regionalplanes bestimmt, wird auf das folgende Kapitel verwiesen.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel sind als **Ziele der Raumordnung in Z3.4.1-9 Dichtevorgaben** angegeben, die im Rahmen der Bauleitplanung, bezogen auf Bruttowohnbauland, nachzuweisen und einzuhalten sind. Auf die Stadt Pfungstadt bezogen als Mittelzentrum im Verdichtungsraum kann die Vorgabe für den Siedlungstyp „in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung“ angenommen werden, hiernach gelten

- **35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland.**

Hinsichtlich der Dichtevorgaben hat sich der Hessische Verwaltungsgerichtshof mit Urteil vom 20.03.2014 mit den städtebaulichen Dichtewerten und deren Behandlung im Rahmen der Bauleitplanung befasst. Die regionalplanerischen Vorgaben zur Dichte der Wohneinheiten in einem bestimmten Siedlungsbereich dienen als Grundlage zur Dimensionierung der Vorranggebiete Siedlung im RPS / RegFNP 2010, zur Umsetzung des Ziels des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB und zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch hohe Verdichtung oder zu niedrige Auslastung kommunaler Infrastruktur. Der RPS / RegFNP 2010 hat mit Ziel Z3.4.1-9 Vorgaben für die in den einzelnen Siedlungstypen einzuhaltenden Dichtewerte entwickelt, die im Rahmen der Bauleitplanung einzuhalten sind. Der RPS / RegFNP gibt an, dass die unteren Werte nur ausnahmsweise unterschritten werden dürfen. Ausnahmen sind insbesondere begründet durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteils oder durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten. Eine genaue Begründung ist Z3.4.1-9 jedoch nicht zu entnehmen, es bleibt hingegen offen, nach welchen Kriterien die auf der Ebene der Regionalplanung zugelassenen Ausnahmemöglichkeiten von den nachgeordneten Planungsträgern eindeutig ermittelt werden können.

Die Formulierungen im Text des Regionalplans lassen keinen konkreten rechtlichen oder tatsächlichen Gesichtspunkt erkennen. In diesem Sinne kann unbeantwortet bleiben, ob die Dichtewerte unterschritten werden dürfen. Für den oberen Dichtewert bestehen hingegen keine regionalplanerisch definierten Ausnahmeregelungen, der obere Wert ist als Ziel der Raumordnung zwingend einzuhalten.

Im Rahmen der Bauleitplanung kommt daher der Auseinandersetzung mit dem angestrebten Dichtewert besondere Bedeutung zu. In der Begründung zur Bauleitplanung muss ein Prognoseprozess zur städtebaulichen Dichte zu erkennen sein. Dabei ist eine sog. worst-case-Betrachtung vorzunehmen, in der davon ausgegangen wird, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird anhand folgendem Prüfschema (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. III, Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte, Februar 2022):

1. Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps.
2. Prüfung, ob Größe und Lage des überplanten Bereichs es zulassen, die Übereinstimmung mit dem jeweils maßgeblichen Siedlungstyp abzuklären. Dabei kann ab einer Größe von ca. 5 ha davon ausgegangen werden, dass ein Gebiet in der Regel einen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch eigenständig bewertet werden kann. Ansonsten ist das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen.
3. Definition des in der Umgebung des Bebauungsplans mit zu betrachtenden Raums. Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich wäre beispielsweise ein Abstellen auf die „nähere Umgebung“ im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.
4. Ermittlung der in diesem Raum tatsächlich vorhandenen Dichte oder des in den dort geltenden Bebauungsplänen festgesetzten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Die Ermittlung der Dichtewerte in dem ggfs. einzubeziehenden Umfeld eines (z.B. kleinteiligen) Bebauungsplans hat durch die Kommune zu erfolgen, sie kann sich dabei verschiedener Möglichkeiten zur Ermittlung der Werte bedienen.
5. Prüfung, ob die durch das Ziel Z3.4.1-9 des RPS / RegFNP 2010 vorgegebenen Dichtewerte bei Berücksichtigung der vorhandenen oder zulässigen Dichte der Umgebung und der sich aus den Festsetzungen des konkreten Bebauungsplans ergebenden Dichtewerte voraussichtlich eingehalten werden.
6. Sollte die Prognose letztlich zu dem Ergebnis gelangen, dass die Planung nicht an die Vorgaben des Regionalplans angepasst ist, sondern die Obergrenzen der zulässigen Dichte überschreiten wird, so ist die Durchführung eines Abweichungsverfahrens unerlässlich.

Der RPS / RegFNP 2010 stellt für den zentralen Ort Pfungstadt insgesamt vier Flächen für Siedlungszuwachsflächen sowie eine Fläche für den Gewerbeflächenzuwachs dar (für eine ergänzende Betrachtung wird auf Teil II der Begründung, Anlage Nr. 3.6 verwiesen):

- **Wohnsiedlungsfläche, Planung - Nr. 1 „Pfungstadt West“**

  Die Fläche umfasst ca. 3,0 ha und schließt an den bereits durch Siedlung überprägten Bereich an der Mainstraße nach Westen an; sie grenzt im Süden an die Eschollbrücker Straße und im Norden an die Retfordstraße. Mittlerweile ist die planungsrechtliche Situation in diesem Bereich durch einen verbindlichen Bebauungsplan „Pfungstadt-West“, Teil A - Bekanntmachung 16.04.2014 abschließend bestimmt **und die städtebauliche Entwicklung abgeschlossen**.



- **Wohnsiedlungsfläche, Planung - Nr. 2**



Die Fläche umfasst ca. 8,7 ha und befindet sich im Westen der Kernstadt, dem bestehenden Siedlungsrand vorgelagert und als organische Entwicklung der Ortslage in den unbebauten Außenbereich hinein. Die Zuwachsfläche wurde im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes als **potenzielle Entwicklungsfläche** identifiziert.

Die Fläche ist als **Potenzialfläche PF 6** in die vorliegende Fortschreibung des FNP eingeflossen.

- **Wohnsiedlungsfläche, Planung - Nr. 3**



Die Zuwachsfläche im Süden der Kernstadt und östlich der Bergstraße umfasst ca. 12 ha. Die Eignung ist aufgrund der Lage zum Ortskern gegeben. Die unmittelbar nördlich, westlich und südlich dieser Zuwachsfläche gelegenen Siedlungsbereiche sind im RPS / RegFNP 2010 bereits als „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ dargestellt, so dass die Fläche faktisch als „Außenbereichsinsel“ im bebauten Stadtgebiet betrachtet werden kann. Die Zuwachsfläche wurde im Stadtentwicklungskonzept als **potenzielle Entwicklungsfläche** identifiziert.

Die Fläche ist als **Potenzialfläche PF 7** in die vorliegende Fortschreibung des FNP eingeflossen.

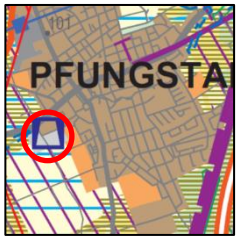
- **Wohnsiedlungsfläche, Planung - Nr. 4 „Grüner Weg“**



Die Fläche befindet sich südlich der Modau am östlichen Siedlungsrand der Stadt und umfasst eine Fläche von ca. 5,7 ha. Die verkehrliche Anbindung des Gebietes ist über das bestehende Stadtstraßennetz (Büchnerweg) gegeben.
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.05.2018 zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des **Bebauungsplans „Grüner Weg“** beschlossen.

Die Fläche ist als **Potenzialfläche PF 8** in die vorliegende Fortschreibung des FNP eingeflossen.

- **Gewerbefläche, Planung „Am Breitwieser Weg“**



Die Fläche umfasst ca. 6,0 ha und befindet sich im Westen, dem Siedlungsgebiet vorgelagert, südlich der Rheinstraße. Für den nordwestlichen Teil des Bereichs wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt bereits der **Bebauungsplan „Am Breitwieser Weg“** aufgestellt bzw. geändert, sodass die Potentialfläche bereits bauleitplanerisch umgesetzt wurde (Bebauungsplan „Am Breitwieserweg“, 1. Änderung - Bekanntmachung: 22.04.2015).

© 2025 IP-Konzept

2.1.2 Einzelhandel

Das Mittelzentrum Pfungstadt wird im RPS/RegFNP 2010 als Standort für großflächige Einzelhandelsvorhaben ausgewiesen. Das auf Regionalplanebene erarbeitete Einzelhandelskonzept (als Teil des RPS/RegFNP 2010) weist für das Stadtgebiet Pfungstadts neben zentralen Versorgungsbereichen einen Versorgungskern aus.

Der Versorgungskern erstreckt sich entlang der Geschäftslagen in der Eberstädter Straße, der südlich an die Eberstädter Straße anschließende Kernstadtbereich sowie das östlich davon liegende Areal des ehemaligen Güterbahnhofs gehört noch dem zentralen Versorgungsbereich an. Daneben wird ein Ergänzungsstandort im Nordwesten des Stadtgebiets an der B 426 / Mainstraße ausgewiesen, was im Weitesten das Gebiet des Bebauungsplans „Zwischen Mainstraße und B 426“ sowie den südlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gartencenter südlich des Europakreisels“ betrifft; dort sind einige zumeist großflächige Einzelhandelsnutzungen vorhanden (v.a. Baumarkt, Gartenmarkt und Lebensmittelmarkt).

Im Nordosten der Kernstadt wird die bestehende großflächige Einzelhandelsansiedlung im Bereich der B 426 / Eberstädter Straße als „sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort (Bestand) ausgewiesen.

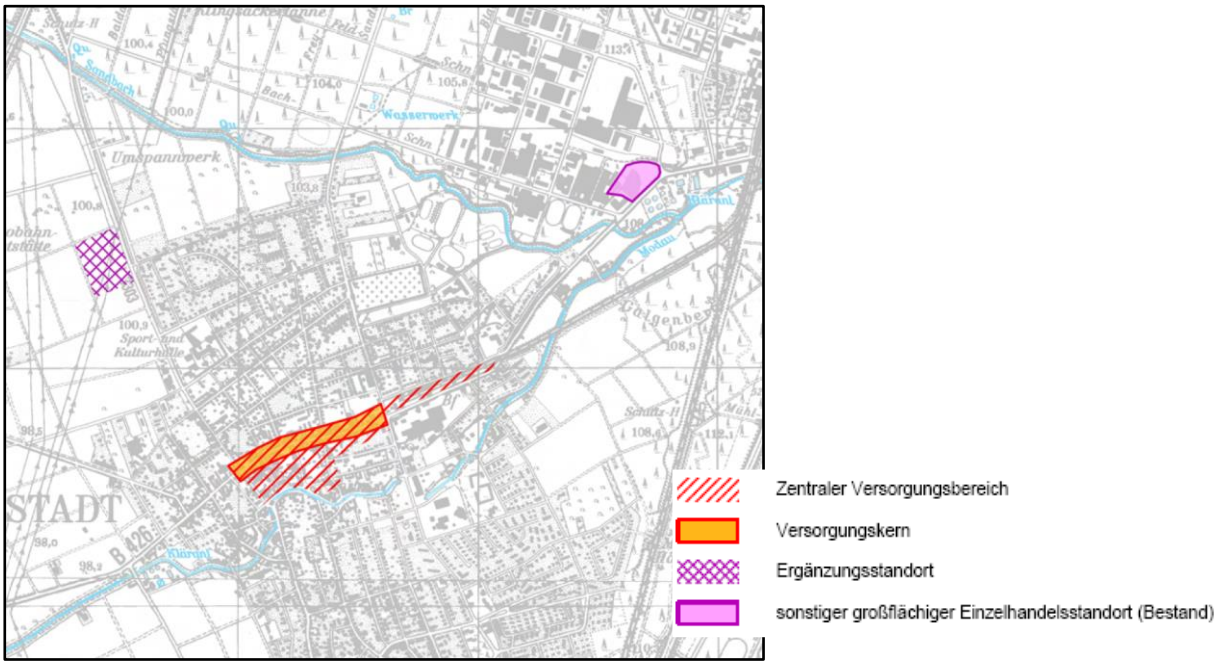


Abbildung 7: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010 – großflächiger Einzelhandel
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Hrsg.)

Ziele des RPS/RegFNP 2010:

Z3.4.3-2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig; deren Verkaufsfläche ist so zu bemessen, dass der Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.
Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen.

→ Das Merkmal der Großflächigkeit wird in der Rechtsprechung mithilfe der Größe der Verkaufsfläche bestimmt. Nach dem Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. vom 24.11.2005 - 4 C 10.04) wird Großflächigkeit ab 800 qm Verkaufsfläche angenommen; das Gericht hat damit die Grenze der Großflächigkeit von ehemals 700 qm auf 800 qm heraufgesetzt. Damit sollte der Entwicklung zu größeren Verkaufsflächen auch im Einzelhandel der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung und dem Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel Rechnung getragen werden.

Dieser Wert stellt nicht nur einen Orientierungswert dar, der Abweichungen zulassen würde, sondern einen strikten Grenzwert. § 11 Abs. 3 BauNVO misst dem Merkmal der Großflächigkeit eigenständige Bedeutung bei. Der Begriff der Großflächigkeit dient dazu, in typisierender Weise Betriebstypen festzuschreiben, die wegen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen von den Baugebieten nach §§ 2–6, 8 und 9 BauNVO ferngehalten werden sollen. Dazu bietet auch die Vermutungsregel, wonach Auswirkungen anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche eines Vorhabens 1.200 qm überschreitet, einen wichtigen Anhaltspunkt für die Bestimmung der Großflächigkeit.

Als Verkaufsfläche wird diejenige Fläche bezeichnet, auf der Waren präsentiert und gekauft werden können, mögliche Auswirkungen hängen demzufolge nicht von der Größe der baulichen Anlage ab (diese spiegelt sich in der Geschossfläche wider), sondern von der Fläche, die der Präsentation und dem Verkauf von Waren dient. Die BauNVO unterscheidet mit dem Merkmal der Großflächigkeit Einzelhandelsbetriebe, die wegen ihres größeren Einzugsbereichs entweder in Sonder- oder in Kerngebiete gehören, von denjenigen Läden und Einzelhandelsbetrieben der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung, die in die ausschließlich, überwiegend oder zumindest auch dem Wohnen dienenden Gebiete gehören. Großflächigkeit beginnt demnach dort, wo üblicherweise die Größe von Einzelhandelsbetrieben der wohnungsnahen Versorgung ihre Obergrenze finden.

→ Aus raumordnerischer Sicht kommt es bei Einzelhandelsgroßbetrieben insbesondere auf folgende vier Aspekte an:

- Nachweis Zentraler Ort: Orte ohne Zentralität sollen nicht Standort für den großflächigen Einzelhandel sein (Konzentrationsgebot);
- Der Einzugsbereich soll den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot);
- Der Mikrostandort in der Gemeinde soll städtebaulich integriert sein (Integrationsgebot).
- Das Beeinträchtigungsverbot, welches Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktion der Zentralen Orte durch großflächige Einzelhandelsvorhaben untersagt; zulässig ist das Beeinträchtigungsverbot, wenn es an das System der Zentralen Orte anknüpft und über das interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 Satz 1 hinaus die überörtlichen und raumbedeutsamen Auswirkungen der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben umfasst. Das BVerwG hat dazu jedoch entschieden, dass ein auf die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich bezogenes Beeinträchtigungsverbot als Ziel der Raumordnung unzulässig ist, wenn ein Bezug zum System Zentraler Orte fehlt (BVerwG Urt. v. 23.5.2023 – 4 CN 10.21), hiernach kommt es auf das konkrete Vorhaben an, ob und inwieweit überörtliche und damit raumbedeutsame Belange ausgelöst werden, der Schutz der Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich durch einen Schutz vorhandener Betriebe, ungeachtet ihrer Größe und Lage, löst nach Ansicht des BVerwG weder stets noch zumindest regelhaft Bedarf nach raumordnerischer Koordinierung aus. Der Einzelhandelssteuerung mittels Raumordnung werden damit vom BVerwG deutliche Grenzen aufgezeigt.

→ Das BVerwG hat auch die Agglomeration als Ziel der Raumordnung zur Steuerung des Einzelhandels anerkannt, also die Zulässigkeit einer Zusammenrechnung der einzelnen Verkaufsflächen mehrerer, als städtebauliche Einheit zu betrachtender Betriebe, als Beleg der Großflächigkeit. Ob es sich hierbei um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach den baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten, liegen baulich / funktionell eigenständige Betriebe vor, können ihre Verkaufsflächen grundsätzlich nicht zusammengerechnet werden.

Eine regionalplanerische Regelung, nach der mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei räumlicher Konzentration und raumordnerischen Wirkungen als Agglomeration anzusehen sind, mit der Folge, dass die für Einzelhandelsgroßprojekte geltenden Ziele auch auf Agglomerationssachverhalte anzuwenden sind, kann ein wirksames Ziel der Raumordnung darstellen, das von der Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachten ist.

→ *Für Pfungstadt ist festzustellen, dass die zentralörtliche Zuordnung als Mittelzentrum besteht und somit grundsätzlich großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach regionalplanerischer Zielsetzung zugelassen werden können. Insbesondere die in den v.g. Ergänzungsstandorten und dem sonstigen großflächigen Einzelhandelsstandort vorhandenen Betriebe erfüllen die Größflächigkeit und sind nur in Sondergebieten (§ 11 BauNVO) oder in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) zulässig:*

- Der Bebauungsplan „Zwischen Mainstraße und B 426“ setzt für die Bereiche der dortigen Einzelhandelsvorhaben Sondergebiet nach § 11 BauNVO fest.
- Für den vorhandenen Gartenmarkt wurden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gartencenter südlich des Europakreisels“ geschaffen, der für die zulässige Art der baulichen Nutzung „Gartenmarkt“ festsetzt.
- Für die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs setzt der Bebauungsplan „Bahnhofsgelände Pfungstadt“ (Teil A + Teil B) Kerngebiete nach § 7 BauNVO fest.

Z3.4.3-3 In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung; die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

→ *Für Pfungstadt ist festzustellen, dass diese Zielsetzung eingehalten wird.*

Z3.4.3-4 Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den im RPS / RegFNP 2010 grafisch dargestellten, gebietsscharf abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln (vgl. dazu vorstehende Abbildung 7).

→ *Für Pfungstadt ist festzustellen, dass diese Zielsetzung weitgehend eingehalten wird. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (darunter auch Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe) sind in den im RPS / RegFNP 2010 dargestellten, gebietsscharf abgegrenzten Bereichen (vgl. Abbildung 7) untergebracht. Weitere Standorte für den Lebensmittel-Einzelhandel, für die aufgrund der Verkaufsfläche (VK) die Großflächigkeit anzunehmen ist (VK über 800 qm), befinden sich auch außerhalb der ausgewiesenen Versorgungsbereiche, dazu gehören zwei großflächige Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe im Nordosten der Kernstadt und ein weiterer Markt im Stadtteil Hahn. Ferner ist im Süden der Kernstadt ein Standort für den Lebensmittel-Einzelhandel geplant (hier ist das notwendige Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch nicht abgeschlossen).*

- Im Nordosten der Kernstadt befindet sich ein Lebensmittel-Discoutmarkt nördlich der Einmündung Berliner / Eberstädter Straße; dort gilt der Bebauungsplan „Eberstädter Straße / Berliner Straße“, 2. Änderung, welcher Kerngebiet nach § 7 BauNVO festsetzt und somit der Vorgabe entspricht, nach der großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in Sonder- oder Kerngebieten zugelassen werden können.

- Ein weiterer Lebensmittel-Discountmarkt befindet sich südöstlich der Eberstädter Straße; das Gebiet wird nicht durch einen Bebauungsplan erfasst, sondern liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist somit der Planersatzvorschrift nach § 34 BauGB zugänglich.
- Im Nordosten des Stadtteils Hahn befindet sich ein Lebensmittel-Discountmarkt im Norden der Einmündung der Straße „An der Gehrengasse“ in die Eicher Straße; dort gilt der Bebauungsplan „Gehrengasse / Max-Planck-Straße“, welcher Sondergebiet nach § 11 BauNVO festsetzt und somit der Vorgabe entspricht, nach der großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in Sonder- oder Kerngebieten zugelassen werden können.
- Ein neuer Standort ist im Süden der Kernstadt geplant für einen Lebensmittel-Vollsortimentmarkt in Ortsrandlage, südlich der Bergstraße; zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen wird hierfür derzeit (Stand: Juli 2024) das Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit teilbereichsbezogener Änderung des Flächennutzungsplans betrieben.

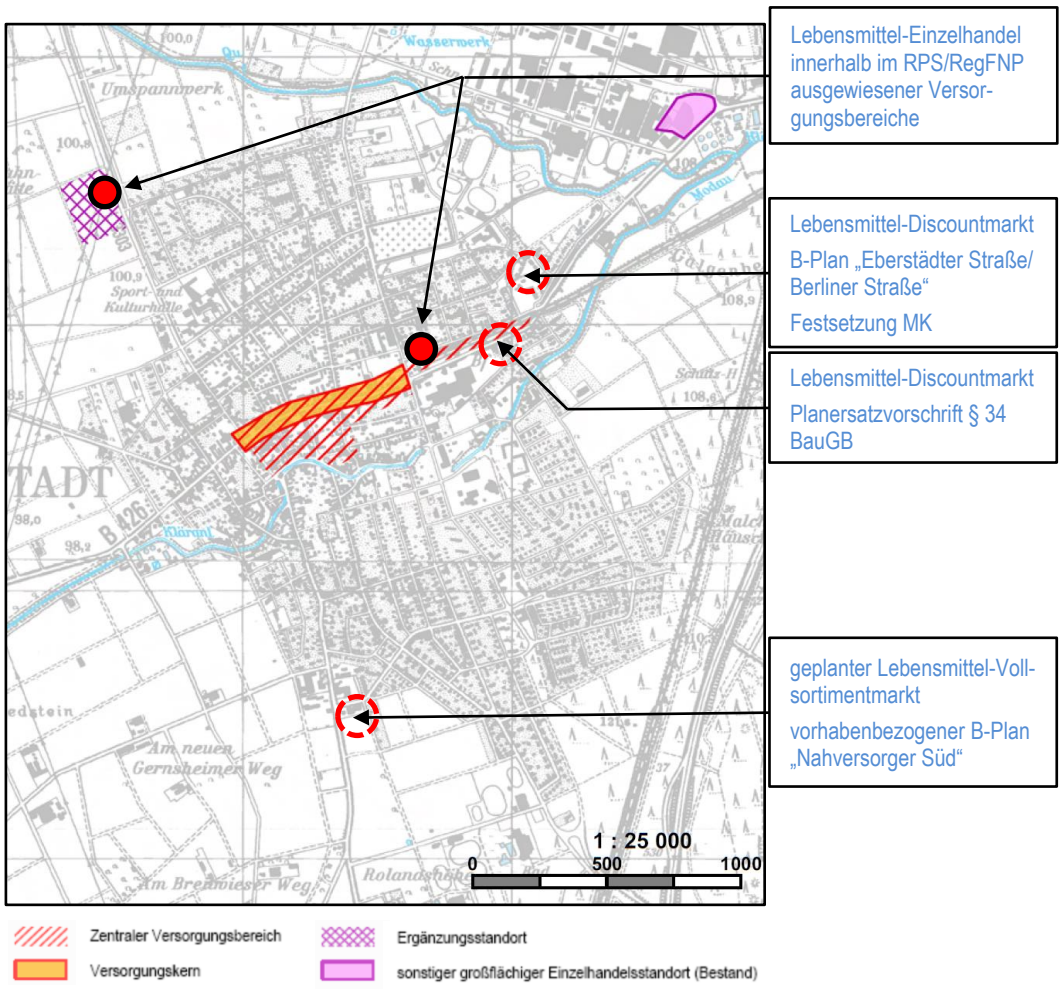


Abbildung 8: Darstellung großflächiger Einzelhandel (eigene Eintragungen)
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Hrsg.)

Z3.4.3-5 Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind nach Möglichkeit den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen. Wenn keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe in die Ergänzungsstandorte zu lenken.

→ *Für Pfungstadt ist festzustellen, dass diese Zielsetzung eingehalten wird; der großflächige Einzelhandel beschränkt sich (mit Ausnahme der vorstehend aufgeführten Lebenmittelmärkte) auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche entlang der Eberstädter Straße (vor allem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs – Bebauungsplan „Bahnhofsgelände Pfungstadt“ (Teil A + B) oder die Ergänzungsstandorte (Gebiete nordwestlich der Mainstraße - Bebauungsplan „Zwischen Mainstraße und B 426“ sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gartencenter südlich des Europakreisels“.*

2.1.3 Freiraumsicherung und -entwicklung

Das Plangebiet befindet sich in weiten Teilen in einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“. Ausnahmen hiervon bilden die „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ sowie die „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“. Die im Westen der Kernstadt sowie im Südosten ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind weitgehend ausgenommen vom Vorranggebiet Regionaler Grünzug (Anmerkung: Die Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sind nach Ziel Z3.4.1-5 unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha, in den Ortsrandlagen, für eine Siedlungsentwicklung geeignet).

Im neuen Planwerk zum RPS/RegFNP (Entwurf 2024) sind, wie in Abbildung 9 dargestellt, die Ortslagen der Kernstadt als auch der Stadtteile, ausgewiesen durch „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ sowie „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“, nahezu vollständig umschlossen vom Vorranggebiet Regionaler Grünzug. Ausnahme bildet auch hier das im Südosten der Kernstadt ausgewiesene „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Als Fazit kann daher festgestellt werden, dass die künftige Entwicklung der Stadt Pfungstadt, sollte der neue RPS/RegFNP (Entwurf 2024) in der im Entwurf vorliegenden Form zur Verbindlichkeit gelangen, auf eine Siedlungsentwicklung nahezu ausschließlich innerhalb der ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung sowie Industrie und Gewerbe, jeweils Bestand und Planung, begrenzt wäre - die Entwicklung unterhalb der Darstellungsgrenze (von dann 3 ha) ließen die ausgewiesenen (u.a.) Vorranggebiete Regionaler Grünzug nicht zu.

Die Stadt Pfungstadt befindet sich außerhalb eines „Regionalparks“.

„Vorranggebiete für Natur und Landschaft“ sind nur innerhalb der ebenfalls ausgewiesenen Waldgebiete sowie für Teile des Pfungstädter Moors festgelegt; ein Bereich im Osten befindet sich an der östlichen Gemarkungsgrenze und reicht bis in die Nachbargemarkung im Nordosten der Gemeinde und Ortslage von Seeheim (Naturschutzgebiet „Kalksandkiefernwald bei

Bickenbach, Pfungstadt und Seeheim-Jugenheim“), ein zweiter Bereich befindet sich im Norden der Kernstadt Pfungstadts im Bereich des „FFH-Gebiets Weißer Berg bei Darmstadt und Pfungstadt“, der dritte Bereich befindet sich im Süden der Gemarkung Pfungstadt und erfasst weite Teile des Pfungstädter Moors. Westlich angrenzend ist hier auch weiträumiges „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Ein weiteres „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ ist im Osten der Gemarkung Pfungstadts ausgewiesen, zwischen der Trasse der A5, südlich der Kasernenfläche bis an die Gemarkungsgrenze der Nachbargemeinde Seeheim-Jugenheim; hiervon betroffen sind weitgehend die dortigen Waldflächen.

Im neuen Planwerk des RPS/RegFNP (Entwurf 2024) ist nahezu der gesamte durch landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnete Westen Pfungstadts als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ ausgewiesen, der sich über die Stadtteile Hahn und südöstlich Eschollbrücken bis an die Gemarkungsgrenze nach Westen zur Nachbargemeinde Riedstadt erstreckt. Die Waldflächen östlich der A5 sind nicht mehr als solches ausgewiesen.

„Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ überlagern und umschließen den Ortsbereich der Kernstadt Pfungstadt zu allen Himmelsrichtungen. Ausgenommen hiervon sind die Vorranggebiete Siedlung sowie Industrie- und Gewerbe, jeweils Bestand und Planung. Im neuen Planwerk des RPS/RegFNP (Entwurf 2024) sind auch die Vorranggebiete Siedlung sowie Industrie- und Gewerbe Planung vollständig von den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen überlagert.

2.1.4 **Verkehr**

Eine Hauptverkehrsstrecke für den Bahnverkehr führt durch die östliche Gemarkung der Kernstadt, dazu parallel in Nord-Süd-Richtung eine Bundesfernstraße, die Autobahn 5 (A 5). Von der Hauptbahnstrecke zweigt nach Westen die Bahnstrecke von Darmstadt-Eberstadt nach Pfungstadt ab, die im RPS/RegFNP 2010 noch als „Trassensicherung stillgelegter Strecke“ eingetragen ist; bekanntermaßen ist die Bahnstrecke wieder reaktiviert und im Bahnbetrieb befindlich. Im neuen Planwerk des RPS/Reg FNP (Entwurf 2024) ist die Bahnstrecke nach Pfungstadt nicht eingetragen.

Eine ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verlaufende „Fernverkehrsstrecke, Planung“, im neuen Planwerk in einem leicht modifizierten Trassenverkauf und als „Schienenfernverkehrstrasse, Planung“, ist für die geplante ICE Neubaustrecke Frankfurt – Mannheim eingetragen. Parallel dazu verläuft die Autobahn 67 (A 67), die als „Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig“ ausgewiesen ist.

Als „Bundesfernstraße zwei- oder dreistreifig“ ist die Bundesstraße 426 (B 426) eingetragen, die von Osten kommend im Norden der Ortslage Pfungstadts verläuft, im weiteren Verlauf nach Süden verschwenkt bis zur Anschlussstelle Pfungstadt der A 67, zwischen den Ortslagen

Hahn und Eich im Westen dann auf Riedstädter Gemarkung führt. Die übrigen klassifizierten Straßen sind im Planteil dargestellt ohne eine gesonderte Erwähnung in der Legende.

2.1.5 Wasserversorgung und Hochwasserschutz

Für nahezu die gesamten Gemarkungsbereiche Pfungstadts, Eschollbrückens und Hahns ist ein „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen. Lediglich im Osten der Kernstadt bis zur Gemarkungsgrenze zu Darmstadt und Seeheim-Jugenheim ist hiervon ausgespart.

Die Trinkwassergewinnungsanlagen auf dem Gebiet der Stadt Pfungstadt sind als Symbole an den entsprechenden Stellen in den Gemarkungen verortet.

Überdies befinden sich Fernwasserleitungen im Bereich der A 67 westlich der Kernstadt und östlich der Stadtteile. Eine parallel zur A 67 in Nord-Süd-Richtung verlaufende Leitung gabelt sich, aus Süden kommend, in Höhe der Siedlungslage von Hahn. Ein Strang verläuft entlang der Ortsdurchfahrt (L 3097) durch den Stadtteil Eschollbrücken weiter nach Norden in die Gemarkung Griesheim, ein weiterer Strang folgt der Landesstraße nach Nordosten bis nach Darmstadt. Der parallel der A 67 verlaufende Strang verzweigt zum einen nach Westen und trifft nördlich der Ortslage Eschollbrückens auf die durch die Ortslage verlaufende Leitung, zum anderen nach Osten bis zur Ortslage Pfungsstadts und dann weiter nach Norden in Richtung Darmstadt.

Die Gewässerläufe des Sandbachs und der Modau sind als gewässerbegleitende Bänder als „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesen, ferner ist im Westen der Ortslage von Hahn bis zur Gemarkungsgrenze zum westlich gelegenen Riedstadt ein Vorbehaltsgebiet ausgewiesen; Vorranggebiete sind nicht erkennbar.

Ein Rückhaltebecken ist im Nordosten Eschollbrückens im Bereich zur A 67 als Symbol eingetragen.

2.1.6 Abfall- und Abwasserentsorgung

Eine Abfallentsorgungsanlage ist im äußersten Westen und abgerückt von der Ortslage Eschollbrückens, südlich der K 150 ausgewiesen. Die Kläranlage im Bereich des Breitwieser Wegs ist an entsprechender Stelle, ebenfalls als Symbol eingetragen.

© 2025 IP-Konzept

2.1.7 Energieversorgung

Mehrere Hochspannungsleitungen durchqueren das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung, eine Freileitung verläuft im Norden der Ostslage Pungstadt von West nach Ost. Im neuen Planwerk des RPS/RegFNP (Entwurf 2024) sind bereits die geplanten Umverlegungen und der teilweise Rückbau vorhandener Leitungen im Nordwesten der Kernstadt eingetragen.

2.1.8 Rohstoffsicherung

Im südwestlichen Außenbereich ist ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ ausgewiesen , außerdem in weiten Bereichen um die im Westen benachbarten Orte Wolfskehlen, Riedstadt, Goddelau und Crumstadt, deren Umfänge bis in den Westen der Gemarkung Eschollbrückens reichen. Die flächigen Ausweisungen der Vorbehaltsgebiete sind auch im neuen Planwerk des RPS/RegFNP (Entwurf 2024) vorhanden.

2.1.9 Land- und Forstwirtschaft

Der gesamte Südwesten um die Ortslagen der Kernstadt sowie der Stadtteile Hahn und Eschollbrücken ist als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. In Pfungstadt sind im Westen Bereiche südlich der B 426 und im Bereich zwischen der Ortslage und den eingetragenen Hochspannungsfreileitungen als „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ ausgewiesen, die für eine Siedlungsentwicklung unterhalb der Darstellungsgrenze herangezogen werden können. Im neuen Planwerk des RPS/RegFNP (Entwurf 2024) sind diese Vorbehaltsgebiete nunmehr auch als Vorrangegebiete ausgewiesen.

Im Norden und Osten sind entsprechend der Waldflächen „Vorranggebiete für die Forstwirtschaft“ ausgewiesen.

2.1.10 Sondergebiete

Der gesamte Bereich der Kasernenfläche im Osten der Gemarkung Pfungstadts, zwischen der A 5 und der B 3, ist als „Vorranggebiet Bund“ ausgewiesen, überlagert wird die Ausweisung mit einem „Vorranggebiet für die Forstwirtschaft“.

2.2 Fortschreibung Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Am 23.09.2016 hat die Regionalversammlung Südhessen die Aufstellung des Regionalplan Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-

Main beschlossen. Wie den Ausführungen im Planwerk[1] zu entnehmen ist, soll sich dieses deutlich vom Vorgänger, dem bisher noch geltenden RPS / RegFNP 2010 unterscheiden. Zum einen hätten sich die Rahmenbedingungen für die regionale Entwicklung geändert, wie beispielsweise die Prognosen zur demografischen Entwicklung, zum Wohnungs- und zum Gewerbeflächenbedarf. Zudem müsse das Planwerk neue Aufgaben bewältigen, wie z. B. die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungsaktivitäten entsprechend der Nachhaltigkeitsziele von Bund und Land, die steigende Nachfrage nach Logistikflächen, der Ausbau der technischen, sozialen und Verkehrsinfrastruktur, die Beiträge zur Energiewende, die Belange des Freiraumschutzes, des Arten- und des Biotopschutzes sowie Klimaschutz und Klimaanpassung.

Im der vorliegenden Begründung wird die Fortschreibung auch als **„neues Planwerk des RPS/RegFNP (Entwurf 2024)“** bezeichnet.

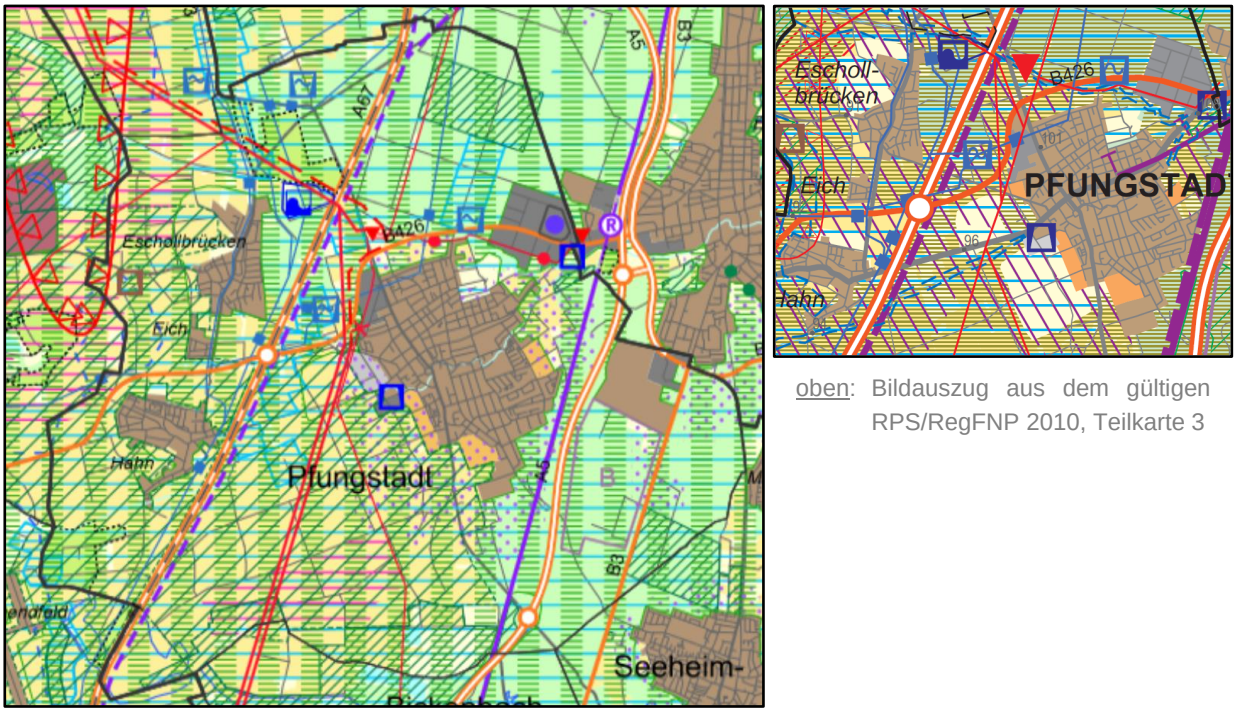
Nachfolgend werden zentrale Teile des neuen Planwerks – soweit dies für die Neuaufstellung des gegenständlichen Flächennutzungsplans von Bedeutung ist – zitiert und herausgearbeitet sowie mit den bisher geltenden Bestimmungen verglichen. Es wird jedoch festgestellt, dass die regionalplanerischen Vorgaben aus dem neuen Planwerk mit Blick auf § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, erst dann verbindlich werden, wenn das neue Planwerk durch die Regionalversammlung Südhessen beschlossen und bekannt gemacht wurde. Beachtlich wird aus der Sicht der Stadt Pfungstadt, dass nach dem **Gegenstromprinzip** die Darstellungen eines fortgeschriebenen und rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplans für die Ziele der Raumordnung beachtlich werden können, sofern der neue Regionalplan Südhessen erst nach dem gegenständlichen Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Nach dem Raumordnungsgesetz (ROG) soll die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamtraumes einfügen und umgekehrt (Gegenstromprinzip nach § 1 Abs. 3 ROG). Der Gesetzgeber formuliert damit das **Gegenstromprinzip** zu einer tragenden Grundsäule der Raumordnung. Für die Regionalplanung wird das Gegenstromprinzip in § 13 Abs. 2 ROG konkretisiert. Die Regionalpläne sind aus dem Raumordnungsplan zu entwickeln; die Flächennutzungspläne und die Ergebnisse der von den Gemeinden beschlossenen städtebaulichen Planungen sind entsprechend dem Gegenstromprinzip in der Abwägung nach § 7 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen. Das Gegenstromprinzip hat eine materiell-rechtliche Dimension im Sinne einer wechselseitigen Rücksichtnahme auf die Belange der verschiedenen Planungsebenen sowie eine verfahrensrechtliche Dimension der Beteiligung über- und nachgeordneter Planungsebenen.

---

[1] Regierungspräsidium Darmstadt: Startseite → Infrastruktur und Wirtschaft → Regionalplanung → Regionalplan Südhessen → Neuaufstellung; Internetabruf am 05.07.2024
Bezugsquelle: Gremienportal der Regionalversammlung Südhessen unter dem Link: https://rim.ekom21.de/rp-darmstadt/vorgang/?__=UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZcQdz8IF7EUFsbX-eZe6OHg

Das in Aufstellung befindliche Planwerk berücksichtigt gemäß § 5 Abs. 3 Satz 1 HLPG die voraussichtliche Entwicklung für die nächsten zehn Jahre. **Das aktuelle Zieljahr ist 2035**. Bei einzelnen Themen, wie beispielsweise der Wohnungsbedarfsprognose, den Verkehrsprojekten oder den oberflächennahen Lagerstätten, liegen den Festlegungen und Darstellungen aufgrund spezifischer Fachdaten und -konzepte längere Planungshorizonte zugrunde, wie auch schon in § 5 Abs. 3 Satz 2 HLPG vorgesehen[1].



oben: Bildauszug aus dem gültigen RPS/RegFNP 2010, Teilkarte 3

Siedlungsstruktur
- Vorranggebiet Siedlung, Bestand
- Vorranggebiet Siedlung, Planung
- Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand
- Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung

Land- und Forstwirtschaft
- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
- Vorranggebiet für Wald und Forstwirtschaft

Natur und Landschaft
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Energieversorgung
- Höchstspannungsleitung (>= 220 kV), Bestand
- Höchstspannungsleitung (>= 220 kV), Planung

Schienenverkehr
- Schienenfernverkehrstrasse, Bestand
- Schienenfernverkehrstrasse, Planung

Abbildung 9: Auszug aus dem Entwurf / Vorentwurf 2024 - Regionalplan Südhessen und Regionaler Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main – Teilkarte 3 sowie der Legende
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Hrsg.)

Raumordnerische Auswirkungen für die Neuaufstellung des gegenständlichen Flächennutzungsplans durch die Ziele, die im Entwurf / Vorentwurf 2024 des neuen Planwerks vorgesehen sind und die erforderlichenfalls - dem Gegenstromprinzip folgend - berichtigt werden müssen, sind im nachfolgenden Kapitel 5 ff ausführlich dargelegt.

Zu berücksichtigen ist bei der Auseinandersetzung mit den zeichnerischen Festlegungen in Teilkarte 3, dass die Regionalversammlung Südhessen zur Schaffung der Rechtssicherheit des Planwerks festgelegt hat, dass kartographische / zeichnerische Festlegungen mit einer Flächengröße von **3 ha die Regelungsgrenze** bilden. Erst ab dieser Flächengröße kann Raumbedeutsamkeit ausschließlich aufgrund der Beanspruchung von Raum beginnen. Für alle Flächen unter 3 ha kann daher unterstellt werden, dass diese nicht raumbedeutsam sind.

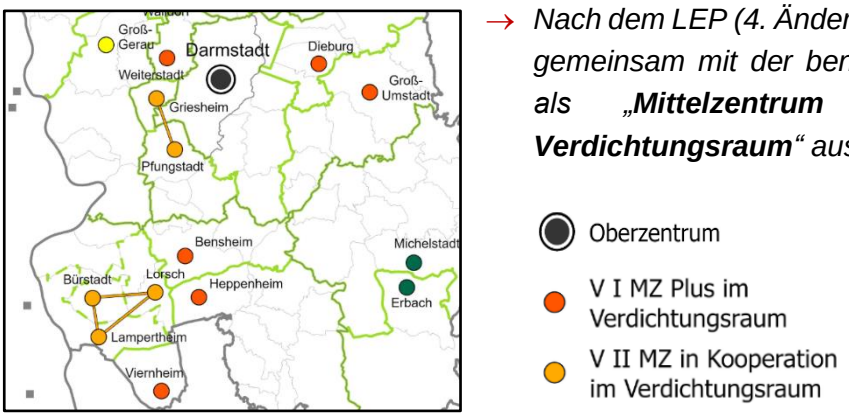
Anmerkung: Im derzeit noch verbindlichen RPS/RegFNP 2010 liegt die Darstellungsgrenze unterhalb von 5 ha.

Z2.1.1-1 Die Verdichtungsräume, bestehend aus Hochverdichtetem und dem Verdichtetem Raum, sollen so gestaltet werden, dass
- die räumliche Entwicklung durch Entwicklungsachsen, Schwerpunkte der Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung sowie durch Regionale Grünzüge geordnet und strukturiert wird,
- die Neuinanspruchnahme von Flächen durch Nutzung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung begrenzt wird,
- die Vorranggebiete Siedlung und Vorranggebiete Industrie und Gewerbe in ein leistungsfähiges Verkehrssystem eingebunden werden, insbesondere ist eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr, vorzugsweise an den schienengebundenen Verkehr, vorzusehen.

→ *Pfungstadt wird dem **Hochverdichteten Raum** zugeordnet.*

G2.1.1-3 Angebotsstruktur im Hochverdichteten Raum:
Im Hochverdichteten Raum soll (u.a.):
- ein umfassendes Angebot an Einrichtungen für Bildung, Kultur, Wissenschaft und Soziales für die Bevölkerung vorgehalten werden,
- auf eine räumlich ausgewogene, sozial und ökologisch verträgliche und an den Klimawandel angepasste Siedlungsstruktur und Infrastruktur hingewirkt werden,
- ein leistungsfähiges ÖPNV-Netz vorgehalten und ausgebaut werden sowie
- dem erhöhten Wohnraumbedarf Rechnung getragen werden.

Die Strukturräume sind ein Instrument der Landesplanung, die im Landesentwicklungsplan (LEP), 4. Änderung, neu strukturiert und abgegrenzt wurden. Die Abgrenzung der Strukturräume basiert u.a. auf der Einwohner-Arbeitsplatz-Dichte, der erwarteten Bevölkerungsentwicklung, der Lage an überregionalen Entwicklungsachsen und der Ausprägung der Siedlungsstruktur.



→ *Nach dem LEP (4. Änderung) ist die Stadt Pfungstadt gemeinsam mit der benachbarten Stadt Griesheim als **„Mittelzentrum in Kooperation im Verdichtungsraum“** ausgewiesen.*

Abbildung 10: Auszug aus dem LEP (4. Änderung) – Abbildung 4: Karte Zentrale Orte und Mittelbereiche
Quelle: https://landesplanung.hessen.de; Internet-Abruf am 05.07.2024

Mit dem System der „Zentralen Orte“ als normatives Konzept für die Raumordnungsplanung, wird durch Schwerpunktbildung, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung, an den Orten mit leistungsfähiger infrastruktureller Ausstattung und hohem Versorgungsgrad mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, eine Voraussetzung für eine ressourcenschonende Erweiterung der Siedlungsflächen geschaffen. Zudem soll durch das System der Zentralen Orte die Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung gesichert werden.

Der (LEP), 4. Änderung[2], legt fest, dass die zentralörtliche Gliederung der Zentralen Orte in Hessen aus Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren besteht und bestimmt hierbei auch die Ober- und Mittelzentren abschließend. In Ziel 5.1-4 des LEP (4. Änderung) werden u. a. die Mittelzentren als solche Kommunen festgelegt, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Standortgemeinde und ihres Mittelbereichs, ihrer jeweiligen funktionalen Ausstattung und ihrer Entwicklungspotenziale in der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen.

G3.2-3 Nach dem LEP (4. Änderung) soll zur Berechnung des voraussichtlichen Bedarfs an Wohnsiedlungsflächen für den **Hochverdichteten Raum als Basiswert 30 Wohneinheiten (WE) je Hektar** als regionalplanerischer Mindestdichtewert zu Grunde gelegt werden, für Gemeinden mit Funktion als **Mittelzentrum 35 WE/ha**.

Gemäß Ziel 3.2-1 des LEP (3. Änderung) ist im Regionalplan dem Bedarf an Siedlungsflächen entsprechend Festlegungen von Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung, Rechnung zu tragen. Maßgebliche Grundlage für die Festlegung von Vorranggebieten Siedlung, Planung, ist nach LEP (3. Änderung) die aktuelle Wohnungsbedarfsprognose bis 2040.

[2] Landesentwicklungsplan Hessen 2020 – Raumstruktur, Zentrale Orte und Großflächiger Einzelhandel – 4. Änderung, Entwurf für die 2. Beteiligung nach § 9 ROG in Verbindung mit § 4 HLPG, Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Wiesbaden, 23.11.2020

Darauf aufbauend wurde auf Ebene der Regionalplanung eine Wohnsiedlungsflächenprognose erstellt, woraus der maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf unter Berücksichtigung von Innenentwicklungspotenzialen, Baulücken und weiteren Baulandreserven abgeleitet wurde, der in den **Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung**, schwerpunktmäßig im zentralen Ortsteil oder im Siedlungsschwerpunkt zu decken ist.

Der konkrete Bedarf an **gewerblichen oder industriellen Bauflächen** lässt sich nur mit großen Unsicherheiten prognostizieren. Daher wurde die Flächenkulisse an gewerblichen / industriellen Gebieten an den Bedarf und die tatsächlich ausweisbare Flächenkulisse für Wohnsiedlungsflächen anteilig geknüpft.

Der unterschiedlichen Verteilung geeigneter Flächen auf die einzelnen Kommunen sowie dem gebotenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll durch Anreize für **interkommunale Zusammenarbeit** Rechnung getragen werden. Ein Ausgleich zwischen Kommunen, die über mehr Potenzial verfügen, als sie selbst benötigen, und solchen Kommunen, die den für sie selbst ermittelten Bedarf nicht selbst decken können, **ist aus regionalplanerischer Sicht erwünscht.**

Z3.1.2-2 Innen- vor Außenentwicklung:
Mit der Bauleitplanung sind vorrangig Vorranggebiete Siedlung oder Industrie und Gewerbe, Bestand, in Anspruch zu nehmen. Die Inanspruchnahme von Vorranggebieten, Planung, ist ausschließlich zulässig, wenn in der Begründung des Bauleitplans dargelegt und begründet wird, dass innerhalb der Vorranggebiete Siedlung bzw. Industrie und Gewerbe, Bestand, keine geeigneten Flächen für die Planung aktiviert werden können.
Die Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist ausschließlich zulässig, wenn weder eine Realisierung des Bauleitplans in den festgelegten Vorranggebieten Bestand noch Planung, nachgewiesenermaßen nicht möglich ist.

Z3.1.2-3 Begrenzung der Siedlungsentwicklung:
Bei der Ausweisung von Baugebieten außerhalb der Vorranggebiete Siedlung, Bestand sowie Industrie und Gewerbe, Bestand, dürfen die im neuen Regionalplan jeweils für Wohn- bzw. gewerbliche Nutzungen festgelegten Werte nicht überschritten werden. Maßgeblich ist jeweils der Geltungsbereich des Bebauungsplans. Bei Baugebieten, die im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus gemischten Bauflächen entwickelt sind, wird die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans jeweils zur Hälfte auf die für Wohnen und gewerbliche Nutzungen festgelegten Tabellenwerte angerechnet.

→ *Für Pfungstadt wird der **maximale Siedlungsflächenbedarf für Wohnen mit 33 ha, für Gewerbe mit 16 ha** angegeben.*

© 2025 IP-Konzept

→ *Pfungstadt wurde hierbei als sog. **Entlastungskommune** identifiziert.*

- Die Identifizierung von Enlastungskommunen und deren Eignung resultiert aus einer planerischen Nachsteuerung auf regionaler Ebene, um die mangelnde Deckung von Bedarfen anderer Kommunen durch ein vorliegendes Überangebot an geeigneten Vorranggebieten in der Entlastungskommune zu übernehmen. Standen in einer als Entlastungsstandort identifizierten Kommune weitere geeignete, den eigenen prognostizierten Bedarf übersteigende Flächen zur Verfügung, wurden diese ebenfalls als Vorranggebiete Siedlung, Planung festgelegt.
- Die Eignung als Entlastungskommune wurde hierbei an regionalplanerisch geeigneten Faktoren, wie der Anbindung an den schienengebundenen Öffentlichen Personennahverkehr, der zeitlichen Erreichbarkeit der Oberzentren mit dem Öffentlichen Personennahverkehr oder der jeweiligen Zentralität und strukturräumlichen Lage festgemacht.

Hinweis: Die Stadt Pfungstadt hat im September 2022 einen Normenkontrollauftrag gegen das Land Hessen, vertreten durch das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen eingereicht wegen der Überprüfung der Gültigkeit des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 (LEP), verkündet mit der 5. Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 am 03.09.2021.
Hierin beantragt die Stadt Pfungstadt als Klägerin, der LEP Hessen 2020 sei insoweit unwirksam, als die Ziele unter 5.2.2-1 (Z) bis -8 (Z) die Mittelzentren differenziert in sechs Kategorien festlegten und unter 5.2.2-7 (Z) Griesheim/ Pfungstadt als Mittelzentrum in Kooperation im Verdichtungsraum (V II) festgelegt würden. In diesem Sinne weise der LEP 2020 formelle Mängel auf (worauf an dieser Stelle nicht näher einzugehen ist) und es werde in materieller Hinsicht konstatiert, dass es der Zielfestlegung Nr. 5.2.2-7 an der notwendigen Bestimmtheit mangele, u.a. bzgl. der Gleichbehandlungsaspekte, der Alternativenprüfung sowie der Festlegung der Mittelbereiche. Damit einher ginge u.a eine ungerechtfertigte Beeinträchtigung der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie in der Ausprägung der Planungshoheit.
Eine Entscheidung über den Normenkontrollantrag ist bisher nicht erfolgt.

Z3.2.1-2 Vorranggebiete Siedlung:
In den festgelegten Vorranggebieten Siedlung, Bestand und Planung, haben bei der Ausweisung von Bauflächen, Bau- und Sondergebieten, Flächen für den Gemeinbedarf sowie bei sonstigen Flächen im Rahmen der Bauleitplanung solche Bodennutzungen Vorrang, die mit einer Wohnnutzung vereinbar sind.
Sonderbauflächen und -gebiete für Freiflächenphotovoltaik sowie sonstige Flächen, in denen Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen wesentlich stören, dürfen in Vorranggebieten Siedlung nicht ausgewiesen werden. Großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gilt als nicht wesentlich störend.

Z3.2.1-3 Dichtewerte:
In Bebauungsplänen außerhalb der festgelegten Vorranggebiete Siedlung, Bestand, ist das Maß der baulichen Nutzung so festzusetzen, dass die Dichtewerte der unten stehenden Tabelle (Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland) nicht unterschritten werden. Pfungstadt ist als Mittelzentrum im Einzugsbereich schienengebundener Haltepunkte dem HVR zugeordnet.

→ *Für Pfungstadt sind daher **60 WE/ha als unterer Dichtewert** anzusetzen.*

		Strukturräumlicher Raum der Kommune		
Zentralörtliche Funktion der Kommune	**Siedlungstyp des Stadt-/Ortsteils**	Hochverdichteter Raum (HVR)	Verdichteter Raum (VR)	Ländlicher Raum (dünn besiedelt + mit Verdichtungsansätzen; DLR+LRV)
Mittelzentren	Ländlicher Bereich	40	35	30
	Verstädterter Bereich	50	45	40
	Im Einzugsbereich schienengebundener Haltepunkte	60	55	50

Z3.2.1-4 Räume zur Sicherung langfristiger Siedlungsentwicklung:
Im Anhang zum neuen Regionalplan sind in Textkarten zu sichernde Räume dargestellt, in denen mittel- bis langfristig Siedlungsentwicklung stattfinden kann, demzufolge sind Nutzungen, die der Festlegung dieser Räume als Vorranggebiete Siedlung, Planung, im nächsten Regionalplan Südhessen entgegenstehen oder diese wesentlich erschweren, dort unzulässig.

→ *Für Pfungstadt sind in den Textkarten **keine Räume zur Sicherung einer langfristigen Siedlungsentwicklung** ausgewiesen.*

In Kapitel 5 werden die vorgenannten Ziele des neuen Planwerks für den in Aufstellung befindlichen Regionalplan Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main als Belang in die Abwägung eingestellt und diskutiert. Eine rechtswirksame Bindung entfaltet das neue Planwerk hingegen erst nach dessen Inkrafttreten.

2.3 Rechtskräftige Bauleitplanungen

Der Status der rechtskräftig vorliegenden teilbereichsbezogenen Änderungen des Flächennutzungsplans und der Bebauungspläne in der Kernstadt und den Stadtteilen ist dem Bürgerportal

des Landkreises Darmstadt- Dieburg[3] zu entnehmen. In der nachfolgenden Abbildung ist eine Übersicht der rechtskräftigen Bauleitplanungen hieraus dargestellt. Eine Auflistung der rechtskräftigen Bebauungspläne ist angefügt in Teil II der Begründung

Anhang Nr. 1.

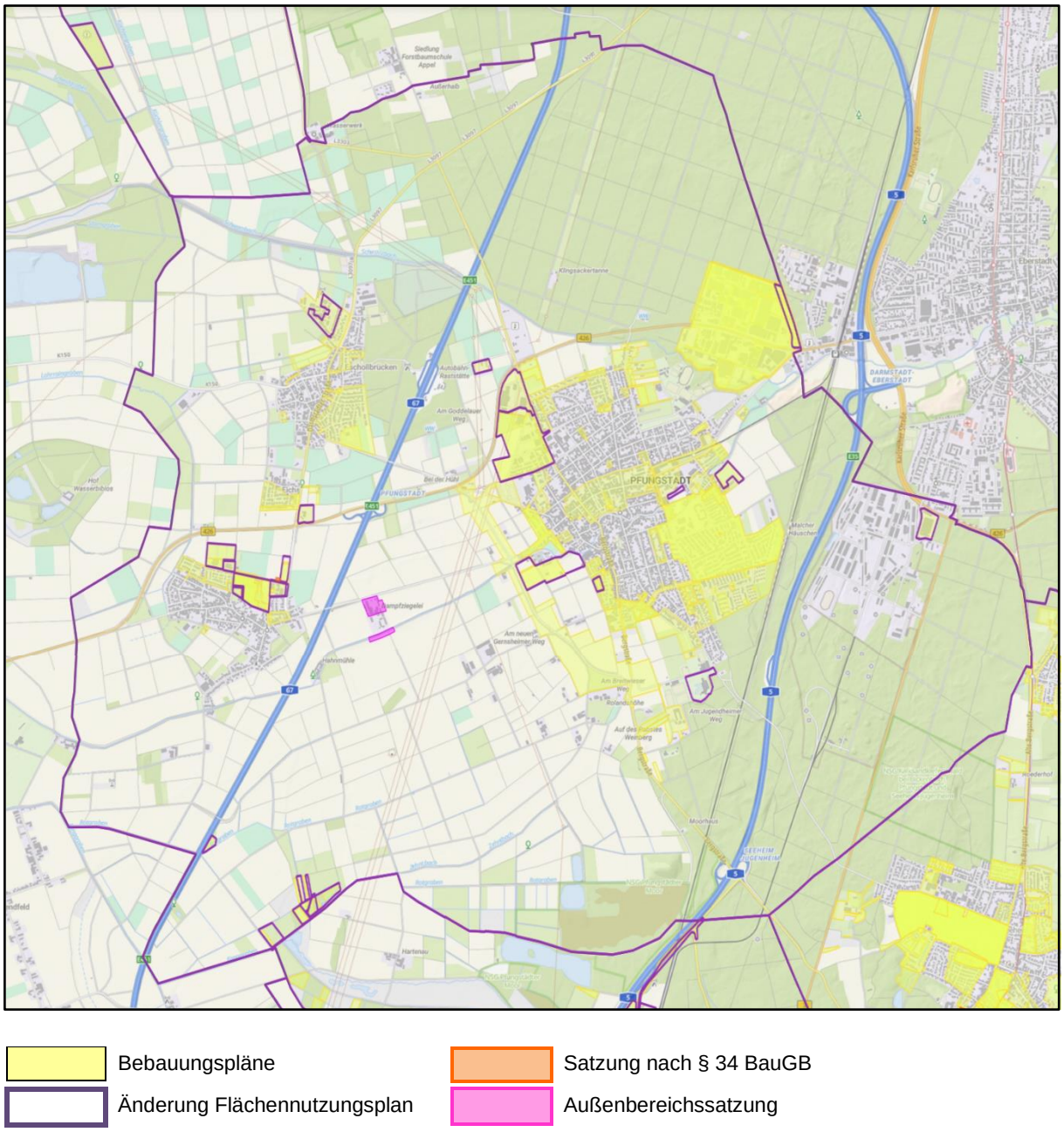


Abbildung 11: Übersichtsplan der rechtskräftigen Bebauungspläne in der Stadt Pfungstadt mit allen Stadtteilen
Quelle: Bürgerportal des Landkreises Darmstadt-Dieburg (Link siehe oben)
Kartengrundlage: © basemap.de BFG 01 2023, Hess. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Kommunal-Consult Becker AG, Internet-Abruf am 05.07.2024

[3] Datenquelle: https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/bauaufsicht/grundstuecksinformationen.html; Bürger-GIS; Abrufdatum: 05.07.2024

Die rechtskräftigen Bebauungspläne wurden in der Darstellung des Flächennutzungsplans nach der Art der baulichen Nutzung parzellenscharf berücksichtigt. Hierbei sind die in den jeweiligen Bebauungsplänen nach ihrer besonderen Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO) als Baugebiete festgesetzten Flächen in die Darstellung des Flächennutzungsplans nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 BauNVO) übernommen worden.

Als **Anhang zu der Begründung** sind in einer Kartendarstellung die in den Bebauungsplänen festgesetzten Gebiete nach der Art der baulichen Nutzung dargestellt. Alle übrigen Siedlungsbereiche unterliegen der Beurteilung nach der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil.
§ 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befinden und für die ein (wirksamer) Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 nicht besteht. Die Vorschrift dient in einem solchen Fall gewissermaßen als Planersatz. Ob eine Bebauung einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil darstellt, hängt im Grundsatz allein von den tatsächlichen Gegebenheiten ab.
Die in den Bebauungsplänen als zweiter Teilgeltungsbereich zugeordneten Ausgleichsflächen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen im Bürger-GIS enthalten und wurden ergänzt durch die Angaben im NaturegViewer (HLNUG), in die Darstellungen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes übernommen.

2.4 In Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Planbegründung sind folgende Bebauungspläne der Stadt Pfungstadt in der Aufstellung und daher in der vorstehenden Abbildung 11 aus dem BürgerGIS noch nicht enthalten:

Bezeichnung	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	Regel-verfahren	Änderung FNP
Aufstellungsbeschluss 14.05.2018 Bebauungsplan „Grüner Weg“, Gemarkung Pfungstadt		☒ Allg. Wohngebiet	☒
Aufstellungsbeschluss 26.10.2020 Bebauungsplan „Pfungstädter Stadtgärten - Alte Brauerei“, Gemarkung Pfungstadt sowie teilbereichsbezogene FNP-Änderung	☒ Urbanes Gebiet Allg. Wohngebiet		
Aufstellungsbeschluss 19.04.2021 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorger Süd“, Gemarkung Pfungstadt sowie teilbereichsbezogene FNP-Änderung		☒ Sondergebiet	☒

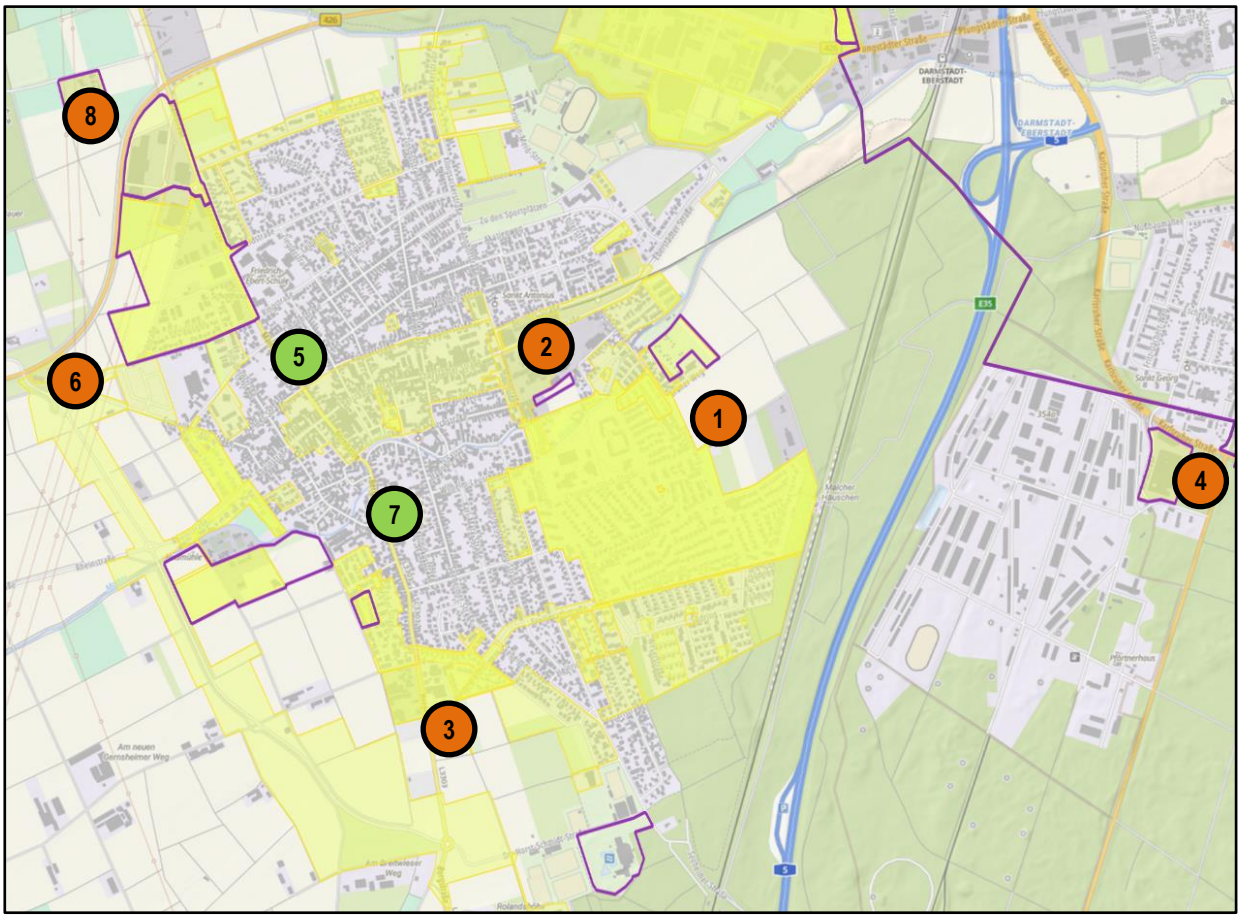
Bezeichnung	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	Regel-verfahren	Änderung FNP
Aufstellungsbeschluss 04.07.2022 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pfungstadt Nordost“ (2. Änderung), Gemarkung Pfungstadt sowie teilbereichsbezogene FNP-Änderung		☒ Gewerbegebiet	☒
Aufstellungsbeschluss 09.10.2023 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mainstraße 31 – Sandstraße 12“, Gemarkung Pfungstadt	☒ Allg. Wohngebiet		
Aufstellungsbeschluss 29.01.2024 Bebauungsplan „Zwischen Westumgehung und B 426“, Gemarkung Pfungstadt sowie teilbereichsbezogene FNP-Änderung		☒ Gewerbegebiet	☒
Aufstellungsbeschluss 26.02.2024 Bebauungsplan „Bergstraße“, Gemarkung Pfungstadt Satzungsbeschluss erfolgt am 05.05.2025	☒ keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (§ 34 BauGB)		
Aufstellungsbeschluss 08.07.2024 Bebauungsplan „Tierheim und Tierzuchtanlage“ (1. Änderung), Gemarkung Pfungstadt sowie teilbereichsbezogene FNP-Änderung		☒ Sondergebiet	☒
Aufstellungsbeschluss 16.12.2024 Bebauungsplan „An der Christian-Meid-Straße“ Gemarkung Pfungstadt	☒ Flächen für Gemeinbedarf, mit Zweckbestimmung Schule		

In der nachfolgenden Übersicht sind die Planbereiche von den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen lagemäßig verortet, aufgrund des Darstellungsmaßstabes wurde jedoch nicht die genaue Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches dargestellt.

© 2025 IP-Konzept

Die farbliche Kennzeichnung erfolgt nach:

- 8 Bebauungsplänen der Innenentwicklung
- 8 Bebauungspläne im zweistufigen Regelverfahren (ggf. mit FNP-Änderung)



(1) Bebauungsplan „Grüner Weg“, Gemarkung Pfungstadt (ohne FNP-Änderng)
(2) Bebauungsplan „Pfungstädter Stadtgärten - Alte Brauerei“, Gemarkung Pfungstadt
(3) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorger Süd“, Gemarkung Pfungstadt
(4) Bebauungsplan „Gewerbegebiet Pfungstadt Nordost“ (2. Änderung), Gemarkung Pfungstadt
(5) Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mainstraße 31 – Sandstraße 12“, Gemarkung Pfungstadt
(6) Bebauungsplan „Zwischen Westumgehung und B 426“, Gemarkung Pfungstadt
(7) Bebauungsplan „Bergstraße“, Gemarkung Pfungstadt
(8) Bebauungsplan „Tierheim und Tierzuchtanlage“ (1. Änderung), Gemarkung Pfungstadt

Abbildung 12: Übersichtsplan der rechtskräftigen Bebauungspläne in der Kernstadt Pfungstadt mit Eintragung der Gebiete der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne
Quelle: Bürgerportal des Landkreises Darmstadt-Dieburg (Link siehe oben)
Kartengrundlage: © basemap.de BFG 01 2023, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Kommunal-Consult Becker AG, Internet-Abruf am 05.07.2024, mit eigenen Eintragungen

2.5 Städtebauliche Entwicklungskonzepte

2.5.1 Ehemalige Konzeptionen ab 1993

Die Stadt Pfungstadt gründete ihre Stadtentwicklungsplanung sehr frühzeitig auf planerische Konzeptionen mit Blick auf eine langfristige Zielorientierung. Die einstigen städteplanerischen Überlegungen sollen die heutige Stadtentwicklungsplanung nachvollziehbarer machen, daher wurde im Anhang in Teil II der Begründung ein chronologischer Abriss der einst erarbeiteten Konzeptionen zur Stadtentwicklung zusammengefasst. Auf

Anhang Nr. 3

wird an dieser Stelle verwiesen.

Bedeutend für die heutige Stadtentwicklungsplanung ist, dass sich viele der damals angestellten Überlegungen und Ergebnisse noch heute als aktuell erweisen und somit Zeugnis einer Nachhaltigkeit sind. Einige Stichpunkte sollen hier wiedergegeben werden:

<u>Stadtentwicklungsplanung 1993</u>

Wohnen:	*Flächensparende, verdichtete Bebauung reduziert die Neuversiegelung*
	Arrondierung / Nachverdichtung im Norden des Stadtteils Hahn, entlang Schillerstraße
	Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten östlich der Bergstraße
Gewerbe:	*Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben zwischen Rheinstraße und Mainstraße*
Freiflächen und Erholung:	*Schaffung eines modaubegleitenden Grünzuges und Entwicklung eines parallel dazu verlaufenden Rad- und Fußweges („Modaumühlenweg“)*
	Schutz und Entwicklung Naherholungsräume (Klingsackertanne, Pfungstädter Moor)
	Biotopverbundkonzept zur Bereicherung der ausgeräumten Landschaft
Verkehr und Infrastruktur:	*Zentrale Radfahrachse in Nord-Süd-Richtung*
	Dezentrale Versorgungsschwerpunkte im Stadtgebiet
	Fuß- und radläufige Anbindung zentraler Infrastrukturschwerpunkte und des Industriegebietes Nord.

<u>Dorfentwicklungsplan Hahn 1995</u>

Siedlungsentwicklungsflächen sollen nur arrondierend und in beschränktem Umfang ausgewiesen werden, um die innerörtliche Entwicklung nicht zu schwächen und den Flächenverbrauch gering zu halten.

2.5.2 Siedlungsstrukturkonzept 2023

Am 19.09.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt den vorgelegten Endbericht zum Siedlungsstrukturkonzept mit dem dazugehörigen Potenzialflächenpool als informelles Plankonzept zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen.

© 2025 IP-Konzept

Im Zuge und als konzeptionelle Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Pfungstadt ein Siedlungsstrukturkonzept (SSK) beauftragt, anhand dessen über bisherige Flächenreserven hinausgehend Potenziale für zukünftige Wohnbau- sowie Gewerbeflächen identifiziert wurden. In dem zuletzt von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Bericht sind die zentralen Ergebnisse des Bearbeitungsprozesses dokumentiert. Der Endbericht zum Siedlungsstrukturkonzept ist der Begründung zum Flächennutzungsplan als Anhang beigestellt; hinsichtlich detaillierter Informationen wird auf die Anlage verwiesen.

Im Fokus der Konzeptentwicklung stand die bedarfsgerechte und planungsrechtlich gesicherte Herleitung geeigneter Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe, die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Abbildung aufgezeigt:

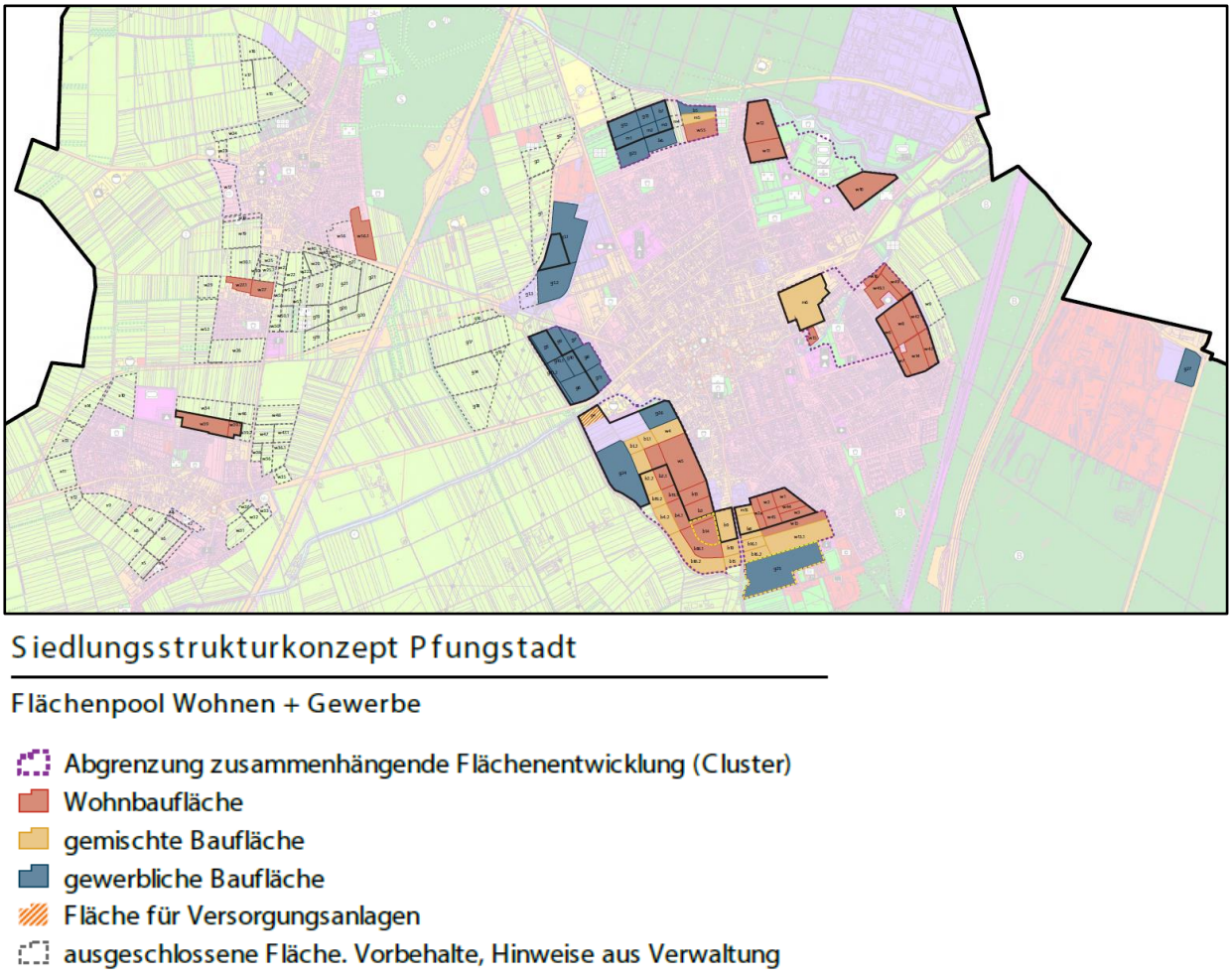


Abbildung 13: Auszug aus dem Planteil Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt, Flächenpool Gewerbe + Wohnen
Quelle: Stadt Pfungstadt, September 2021

Die Ermittlung des Flächenbedarfs basiert auf einer zuvor vom Gutachter erstellten Bevölkerungsprognose. Der Stützzeitraum für die Berechnung der Eingangsdaten umfasste die Jahre 2015 bis 2018. Flüchtlingsbewegungen der Jahre 2015 und 2016 wurden herausgerechnet. Die Prognoserechnung erfolgte in mehreren Prognosevarianten.

In der Basisvariante wurde bis zum Jahr 2035 eine positiven Bevölkerungsentwicklung - ohne den Bindungs- und Zuzugseffekt von Neubauvorhaben (Prognose ohne Berücksichtigung neuer Wohnbaugebiete) - prognostiziert. Die Einwohnerzahl würde hiernach bei rd. 27.342 Personen und damit +5,6% oberhalb der Zahlen aus dem Basisjahr 2018 liegen.

In der Trendvariante wurden die bisherigen Entwicklungen im gesamten Stützzeitraum auch für die Zukunft angesetzt, inklusive umgesetzter Neubauvorhaben. Demnach wurde bis zum Jahr 2035 eine positive Entwicklung der Einwohnerzahl prognostiziert bis zu rd. 27.668 Personen und damit +6,8% oberhalb der Zahlen aus dem Basisjahr 2018.

Größere Wachstumszuwächse führen erwartungsgemäß zu einer erhöhten prognostizierten Einwohnerzahl, bei einer positiven Entwicklung von + 11% würde dies zu einer Einwohnerzahl von rd. 28.670 Personen führen. Das Regionale Entwicklungskonzept (REK) Südhessen[4] geht nach Hochrechnung aus dem Wohnungsbedarf in der Bevölkerungsprognose für die Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2030 von einem deutlichen Zuwachs in Pfungstadt von 19% gegenüber dem Basisjahr 2018 aus. Dies würde einer Einwohnerzahl von rd. 30.898 Personen bereits im Jahr 2030 gleichkommen und unterstreicht das enorme Nachfrage- und Wachstumspotenzial in der Region.

Hinsichtlich des Gewerbeflächenbedarfs gehen die Gutachter bis zum Jahr 2035 von einem Gewerbeflächenneubedarf zwischen 4,7 ha und 12 ha aus. Unter der Berücksichtigung der zusätzlichen regionalen Nachfrage und in Anlehnung an das REK Südhessen erscheint ein noch deutlich höherer Bedarf plausibel, das REK prognostiziert einen Flächenbedarf von 35 - 38 ha bis zum Jahr 2030 in Pfungstadt. Abzüglich der vorhandenen vermarktbaren Flächenpotenziale entspricht dies einem Gewerbeflächenneubedarf von rund 28 bis 31 ha.

Im Vergleich:

Im neuen Planwerk des Regionalplan Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplans für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Entwurf / Vorentwurf 2024) wird für die Stadt Pfungstadt der maximale Siedlungsflächenbedarf für Wohnen mit 33 ha, der Bedarf für Gewerbe mit 16 ha angegeben.

Damit stehen die Ergebnisse des REK (Bedarf für Gewerbe 35 – 38 ha) in einem deutlichen Missverhältnis zum RPS/RegFNP 2024 für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main 2024.

Der künftige RPS/RegFNP 2024 setzt den weiteren Bedarf an Gewerbeflächen mit 16 ha bei deutlich weniger als 50% des Wertes an, der im REK als Ergebnis nach entsprechender Bedarfsanalyse herausgearbeitet werden konnte. Es ist auch anzumerken, dass beide Planerke vom Regierungspräsidium Darmstadt herausgegeben werden.

[4] Gutachten REK – Regionales Entwicklungskonzept Südhessen, Regierungspräsidium Darmstadt (Hrsg.), 2019 https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-05/regionales_entwicklungskonzept.pdf

Auf dem Wege zur Ermittlung des künftigen Flächenbedarfs wurden alsdann auf Grundlage einer Restriktionsanalyse diejenigen Potentialflächen nicht weiter betrachtet, die aufgrund von äußeren Einschränkungen, wie z. B. Abstandsflächen zu konkurrierenden Nutzungen, Schutzgebieten etc. nur bedingt oder nicht geeignet waren. Die Anzahl und Eignung der identifizierten Flächen war von unterschiedlichen Faktoren abhängig, dazu zählten z.B. die integrierte Lage mit guter Erreichbarkeit von vorhandenen Infrastrukturen sowie die generelle Prämisse an vorhandene Siedlungsstrukturen anzuschließen. Damit verbunden war die grundsätzliche Vorgabe, die Siedlungsentwicklung stärker im Bereich der Kernstadt anzutreiben aufgrund des besseren Infrastruktur- und Versorgungsangebots sowie des Bahnhaltepunkts.

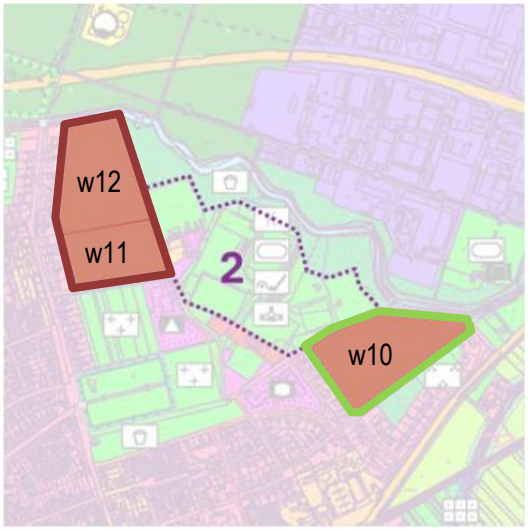
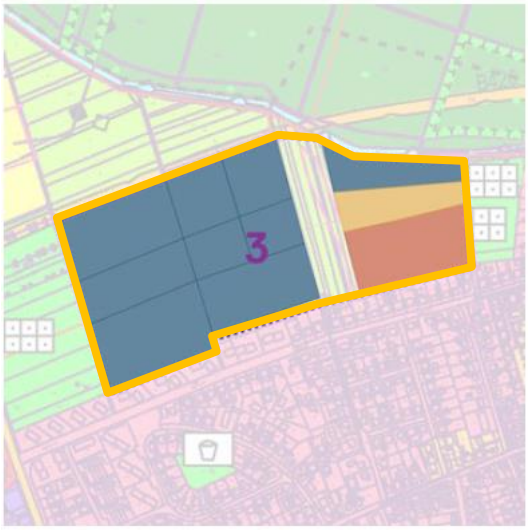
In den Stadtteilen Hahn und Eschollbrücken / Eich wurden Flächen identifiziert, um auch dort zukünftige potenzielle Eigenbedarfsentwicklung sicherstellen zu können.

Auf Basis der quantitativen Restriktionsanalyse sowie der qualitativen Untersuchung wurde den identifizierten Flächen bzw. Clustern eine Entwicklungspriorität zugeordnet, welche den Entwicklungshemmnissen, städtebaulichen Rahmenbedingungen und vor allem der Lagequalität der einzelnen Flächen Rechnung trägt. Die Priorisierung erfolgte dabei in drei Stufen von

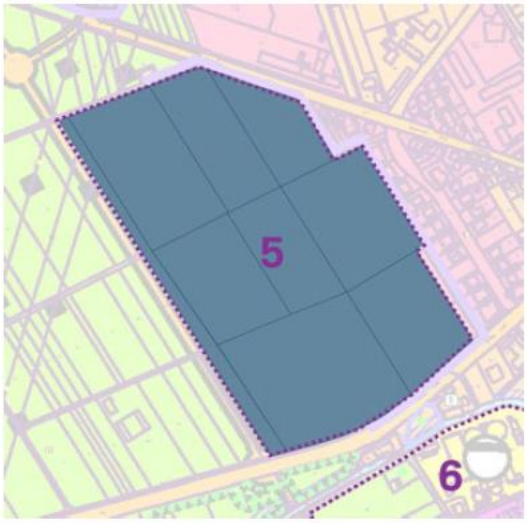
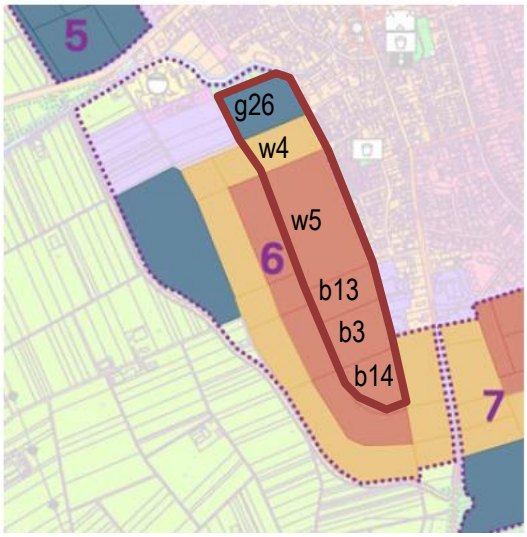
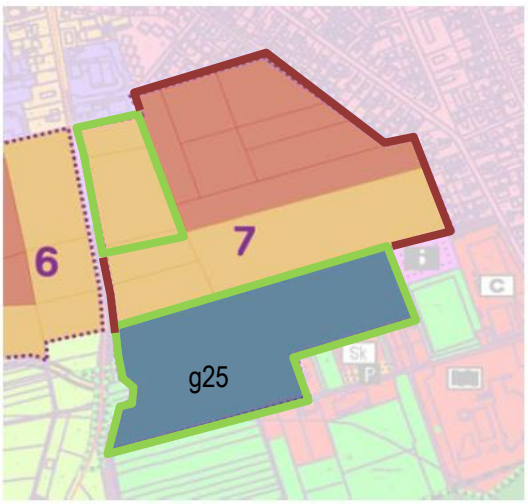
A A (hohe Priorität) über B B (mittlere Priorität) bis C C (geringere Priorität).

Flächen mit hoher Priorität sollten anderen Flächen mit niederer Priorität vorgezogen werden. Dies kann als Anhaltspunkt für eine zeitlich gestaffelte Entwicklung dienen entsprechend für den kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Bedarf.

Cluster 1: 	Fläche der ehemaligen Brauerei und Freifläche an der Kaplaneigasse, für die bereits ein Bebauungsplan für eine überwiegend wohnbauliche Nutzung aufgestellt wird (**B-Plan „Pfungstädter Stadtgärten – Ehemalige Brauerei“**). Die Fläche an der Eberstädter Straße, direkt gegenüber dem Nahversorgungszentrum am Bahnhof, ermöglicht gute Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen und Gewerbe. Die östlichen Flächen (**Bebauungsplan „Grüner Weg"**) sind durch ihre Nähe zu zentralen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ebenfalls prädestiniert für eine Wohnbauentwicklung und ermöglichen kurze, fußläufige Erreichbarkeit. Bewertung: - Potenzial, das Brauereigelände für Wohn- und Sozialflächen zu entwickeln, keine gewerbliche Entwicklung vorsehen - Östliche Entwicklung „Grüner Weg“: Geringe landwirtschaftliche Wertigkeit, Bewässerungsmöglichkeit eingeschränkt - ggf. Möglichkeit, die vorh. Kleingärten in Richtung angrenzenden Waldbereich zu verlagern.

Cluster 2: 	Die Flächen im Cluster 2 flankieren die bestehenden Sport- und Freizeitflächen im Nordosten des Stadtgebiets. Die östliche Fläche (w10) weist gute Erreichbarkeiten der zentralen Nahversorgung sowie weiterer Infrastruktureinrichtungen im Zentrum Pfungstadts auf. Deshalb und aufgrund der leichteren Erschließungsmöglichkeit, ist diese Fläche den westlichen Flächen (w11, w12) im Cluster prioritär vorzuziehen. Grundsätzlich kann jedoch über eine gesamtplanerische Gestaltung und Entwicklung des Clusters unter Einbezug der bestehenden Sport- und Freizeitflächen nachgedacht werden. Bewertung: - geringe landwirtschaftliche Wertigkeit - entlang der Modau sollte mindestens auf einem 100 m Streifen keine weitere Bebauung erfolgen - Klimarelevanz
Cluster 3: 	Der Cluster 3 eignet sich aufgrund seiner Restriktionen kaum für eine wohnbauliche, jedoch für eine gewerbliche Nutzung. Aufgrund der Lage direkt an der Bundestraße 426 ist eine leistungsfähige Erschließung möglich. Im östlichen Bereich des Clusters kann über eine verträgliche Mischnutzung mit Wohnen und Gewerbe nachgedacht werden. Bewertung: - geringe landwirtschaftliche Wertigkeit - bestehende Kleingärten ggf. Richtung Westen verlagern - entlang der Modau sollte mindestens auf einem 100 m Streifen keine weitere Bebauung erfolgen - die drei Freiflächen nördlich der Ludwig Clemenz Straße sollten als Kleingärten erweitert werden (Trend vieler junger Familien für eigenen Obst- und Gemüseanbau und Erhaltung der Artenvielfalt - keine Industrie)
Cluster 4: 	Der Cluster 4 umfasst große Teile des bestehenden Gewerbegebiets Nord-West. Bis dato war die Vermarktung der Teilflächen aufgrund der dort verlaufenden Hochspannungsleitungen erschwert. Aktuell werden die Leitungstrassen durch den Netzbetreiber umgebaut, so dass eine das Plangebiet durchquerende Hochspannungsleitung künftig entfällt (220/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Kelsterbach-Heppenheim). Die Fertigstellung der Maßnahmen ist für Ende 2025 vorgesehen. Somit können diese Flächen prioritär einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Eine wohnbauliche Nutzung ist wegen der vorhandenen Restriktionen nicht möglich. Bewertung: - zum Großteil schon mit rechtskräftigem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-West“ belegt. Aktuell noch Entwicklungshemmnisse durch bestehende Hochspannungsleitungen - Gewerbeerweiterung aus landwirtschaftlicher Sicht unkritisch.

© 2025 IP-Konzept

Cluster 5: 	Der Cluster 5 im Westen der Kernstadt, zwischen Rheinstraße im Süden und Eschollbrücker Straße im Norden, führt im Zuge einer Flächenentwicklung den Siedlungskörper bis an die Westumgehung heran. Aufgrund der Nähe zur bestehenden Hochspannungsleitung ist die ursprünglich angedachte wohnbauliche Nutzung an dieser Stelle dem Vorschlag einer gewerblichen Nutzung gewichen. Mit Anschluss an die Westumgehung ist eine leistungsstarke verkehrliche Erschließung gesichert, die Nutzung im Norden schließt zudem direkt an eine bestehende gewerbliche Nutzung an. Bewertung: - **hohe landwirtschaftliche Wertigkeit** - **nicht für Siedlungsentwicklungszwecke geeignet** Cluster 5 wird planerisch nicht weiterverfolgt
Cluster 6: 	Cluster 6 umfasst das umfangreichste Flächenvolumen und würde bei einer abgeschlossenen Flächenentwicklung bis an die Westumgehung führen. Dadurch wäre eine leistungsstarke verkehrliche Erschließung für gewerbliche Nutzungen gesichert. Die Erreichbarkeit der zentralen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ist im Vergleich zu anderen Flächenpotenzialen in der Kernstadt jedoch weniger stark ausgeprägt, sodass das Cluster vor allem für langfristige Flächenentwicklungsüberlegungen vorgesehen werden sollte. Bewertung: - **hohe landwirtschaftliche Wertigkeit, in Richtung Ortsrand tendenziell etwas schlechter, aber immer noch gut** - **maximal denkbar ist der erste Riegel von G26 über W4, W5, b13, b3 und b14** - entlang der Modau sollte mindestens auf einem 100m Streifen keine weitere Bebauung erfolgen - **Freiflächen an der Ortsausfahrt / westlich der Bergstraße ist bestes Ackerland und sollte nicht bebaut werden**
Cluster 7: 	Cluster 7 schließt am südlichen Bereich an die Bergstraße an. Die nordöstlichen Flächen weisen eine gute Erreichbarkeit von Grundschule, Nahversorgung und Kita auf. Sie schließen direkt an den Wohnbaubestand an und eignen sich daher gut für eine Erweiterung der wohnbaulichen Nutzung. Die Flächen direkt an der Bergstraße, südlich angrenzend an die geplante Wohnbaufläche, werden als Mischnutzung vorgeschlagen, um einen möglichst verträglichen Übergang zu den südlichen Gewerbeflächen zu ermöglichen. Flächenpotenzial (g25) liegt neben den bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen und ist zu rund 1/3 in kommunalem Eigentum. Durch Anschluss an die Bergstraße und die direkte Nähe zur Autobahnanschlussstelle Seeheim-Jugenheim der BAB 5 wird eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Bewertung: - geringe landwirtschaftliche Wertigkeit - für Siedlungsentwicklungszwecke nur geeignet als Wohnbaufläche, keine gewerbliche Entwicklung

© 2025 IP-Konzept

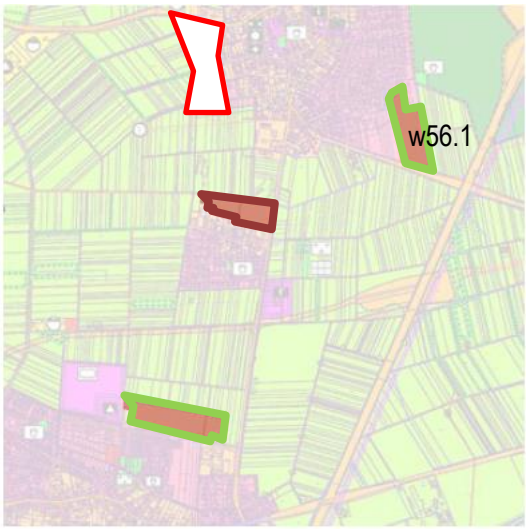
Stadtteile:  	Die Fläche in Eschollbrücken (w56.1) befindet sich bereits im Bauleitplanverfahren **„Bebauungsplan Jahnstraße, 1. Änderung“.** Beide Flächen in Eich erweitern den Siedlungskörper weiter Richtung Eschollbrücken. Die Flächen in Hahn liegen zwischen einem Schulstandort und dem aktuell verlagerten Nahversorgerstandort und erweitern die Siedlungskante nach Norden. Diese Entwicklung wurde als Auflage im Zuge der Umsiedlung des Nahversorgers im Zielabweichungsverfahren gestellt. Alle diese Flächen in den östlichen Ortsteilen weisen eine gute Erreichbarkeit Bewertung: Eschollbrücken: - perspektivische Erweiterung Baugebiet Jahnstraße (Eschollbrücken) – unkritisch - Flächen westlich von Eschollbrücken grundsätzlich ebenfalls geeignet - im südlichen Entwicklungsbereich in Eschollbrücken gibt es bereits den rechtskräftigen Bebauungsplan „Jahnstraße, 1. Änderung“ Eich: - spricht aus landwirtschaftlicher Sicht nichts dagegen - auf weitere Bebauung in und um Eich sollte verzichtet werden Hahn: - vorhandene Beregnungsleitung entlang Straße „An der Gehrengasse“ beachten - bei Siedlungsentwicklungen in eingezeichnetem Bereich muss der bestehende Feldweg rausgenommen werden, um eine ordentliche Bewirtschaftung zu ermöglichen

Abbildung 14: Zusammenfassung aus dem Ergebnisbericht zum Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt – Flächenpriorisierung (Kapitel 7)
Quelle: Stadt Pfungstadt, September 2021

Anmerkung:
Die in der obenstehenden Tabelle unter „Bewertung“ angeführten Hinweise wurden von den politischen Gremien der Stadt im Rahmen der Beratungen des Siedlungsstrukturkonzepts abgegeben. Sie sind der gutachterlichen Darstellung angefügt, da zuweilen die politische Absicht von der gutachterlichen abweicht (die entsprechenden Passagen sind rot hervorgehoben). Im weiteren Fortgang hat dies Einfluss auf die weitergehende städtebauliche Bewertung und die Übernahme in die Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Fazit:

Mit dem Siedlungsstrukturkonzept konnte im Ergebnis ein quantitativ und qualitativ bewerteter Potenzialflächenpool erarbeitet werden, als planerische Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Durch die Lage der Stadt Pfungstadt im Ballungszentrum Rhein-Main und Rhein-Neckar und der Nachbarschaft zum Oberzentrum Darmstadt wird in den kommenden Jahren die Flächennachfrage sowohl für Wohnbauflächen als auch für gewerbliche Flächen zunehmen. Mehr als nur den eigenen Bedarf gilt es für Pfungstadt auch anteilig die überregionale Nachfrage zu bedienen (dieser Aspekt wurde insbesondere auch in dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan Südhessen und Regionalen Flächennutzungsplan für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main – vgl. Kapitel 2.2).

Besonders die Kernstadt weist mit der guten Erreichbarkeit des Bahnhaltepunkts im zentralen Stadtgebiet sowie zweier Autobahnanschlussstellen und weiteren leistungsfähigen Verkehrsanbindungen an das klassifizierte Straßennetz gute Voraussetzungen für weitere Flächenentwicklungen auf. Entsprechend der Prämisse „Innen vor Außenentwicklung" gilt es dennoch zunächst die vorhandenen, freien Flächenpotenziale zu aktivieren. Perspektivisch, dies zeigen die Bedarfsprognosen, werden diese Potenziale jedoch mittel bis langfristig nicht ausreichen, um der gestiegen Nachfrage und dem steigenden Bedarf gerecht zu werden.

Für eine langfristige gesicherte Planung, die mit der Neuaufstellung des FNP einen neuen Grundstein erhalten soll, ist es essenziell, ausreichend planerische Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Die Priorisierung des Flächenpools konkretisiert, in welchen Stadtbereichen eine Flächeninanspruchnahme vorrangig erfolgen sollte. Im Ergebnis ist ein konkreter Flächenpool mit Nutzungs- und Priorisierungspräferenzen entstanden, der eine belastbare Grundlage für die weiteren Schritte zur Neuaufstellung des FNP für die Stadt Pfungstadt bildet.

3 Verfahrensdurchführung

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurden die nachfolgenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt gefasst; es wird dazu angemerkt, dass das Aufstellungsverfahren nach erfolgter förmlicher Beteiligung am Entwurf ab dem Jahr 2015 zunächst geruht hat. Die Wiederaufnahme erfolgte alsdann im Jahr 2024.

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

12.12.2005: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 BauGB in Verbindung mit § 5 BauGB über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gemarkungen Pfungstadt, Eschollbrücken und Hahn.

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

07.07.2009 Kenntnisnahme und Billigung des Vorentwurfs durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauen zur Weiterführung des Aufstellungsverfahrens auf dieser planerischen Grundlage.

__.__.2009 Ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung einer Bürgerversammlung unter Angabe des Tages und des Ortes der Veranstaltung.

26.01.2010 Bürgerversammlung im Zuge der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 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 Bauleitplanung öffentlich unterrichtet und es wurde zum einen während der Bürgerversammlung als auch im Nachgang innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern. Eine Einsichtnahme der Planung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war ab dem Zeitpunkt der Bürgerversammlung bis einschließlich

26.02.2010 im Bauamt der Stadt Pfungstadt, 2 während der Dienststunden möglich, entsprechende Informationen wurden innerhalb des Zeitraums auch im Internet auf der Homepage der Stadt Pfungstadt (http://www.pfungstadt.de) unter der Rubrik Rathaus – Bekanntmachungen bereit gestellt; die Dateien waren im pdf-Format hinterlegt und konnten eingesehen bzw. heruntergeladen werden.

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

28.08.2009 Anschreiben an die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie der Nachbargemeinden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich

02.10.2009 Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden wurden entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Vermerk über die Beschlussfassung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligungen:

23.07.2015 Billigung und Beschlussfassung des Flächennutzungsplans als Entwurf durch den Ausschuss Stadtplanung, Bauen und Umwelt zur weiteren Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

© 2025 IP-Konzept

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

12.08.2015 Ortsübliche Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Bekanntgabe des Ortes und der Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können in der Zeit vom

20.08.2015 bis einschließlich 21.09.2015. Der Entwurf des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht wurde während der allgemeinen Dienststunden für die Dauer eines Monats bei der Stadtverwaltung Pfungstadt zur allgemeinen Information öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen konnten während des Auslegungszeitraumes schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung abgegeben werden.

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

19.08.2015 Anschreiben an die Behörden und die sonstigen TöB im Zuge der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich

21.09.2015 Behörden und sonstige TöB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden zur Stellungnahme aufgefordert und von der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Vermerk über die Beschlussfassung des Siedlungsstrukturkonzepts als informelles Planwerk:

19.09.2022 Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über den vorgelegten Endbericht zum Siedlungsstrukturkonzept mit dem dazugehörigen Potenzialflächenpool als informelles Plankonzept zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt.

Vermerk über die Beschlussfassung als erneuter Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligungen:

05.05.2025 Billigung und Beschlussfassung des Flächennutzungsplans als Entwurf durch die Stadtverordnetenversammlung zur weiteren Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Dieses Kapitel wird im Fortgang des Aufstellungsverfahrens Zug um Zug vervollständigt.

© 2025 IP-Konzept

4 Sonstige Planungsgrundlagen

4.1 Wasserwirtschaftliche Belange

4.1.1 Trinkwasser und Wasserschutzgebiete

Trotz der relativ geringen jährlichen Niederschlagsmengen ist das Grundwasserdargebot des Hessischen Rieds von sehr großer Bedeutung für die Trinkwasserversorgung der gesamten Region. Das Grundwasser stammt vornehmlich aus den Niederschlägen des Odenwaldes, das sich in der zwei- bis dreihundert Meter mächtigen Schicht aus Kiesen und Sanden des Oberrheingrabens sammelt.

Die Stadt Pfungstadt bezieht Frischwasser zur Versorgung der Bevölkerung und Gewerbebetriebe aus der Eigengewinnung durch die Stadtwerke und über die Anlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG (vormals Südhessische Gas und Wasser AG). Dafür sind drei Wasserwerke zuständig.

Die Trinkwasserschutzgebiete der Zone II sind in untenstehender Abbildung blau gekennzeichnet. Im Planteil zum Flächennutzungsplan sind die Trinkwasserschutzgebiete Zone II nachrichtlich übernommen und im Plan durch Planzeichen gekennzeichnet, auf eine Kennzeichnung der Zonen III wurde hingegen verzichtet. Von den Schutzgebieten sind nach der folgenden Tabelle die Brunnen der Stadtwerke Pfungstadt und die der Hessenwasser GmbH & Co. KG betroffen.

Das für die Verteilung des Trinkwassers erforderliche Leitungsnetz wird auf der Flächennutzungsplanebene nicht dargestellt.

Hinsichtlich der Wasserversorgung gibt es für Pfungstadt keine Kapazitätsprobleme. Mit der Versorgung über die Wasserwerke ist die Versorgung der Bevölkerung und der Gewerbebetriebe gesichert. Neue Wohn- und gewerbliche Bauflächen können daher ohne Probleme an das Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Folgende Trinkwassergewinnungsanlagen sind im Plangebiet betroffen (von Nord nach Süd):

(1) Brunnen Br. 56, WW Eschollbrücken der Hessenwasser GmbH & Co. KG mit dichter Brunnengalerie nördlich von Eschollbrücken im Griesheimer Sand; Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone II (festgesetzt) - WSG WW Eschollbrücken Hessenwasser

(2) Brunnen VI, Stadtwerke Pfungstadt mit Brunnengalerie im Wald westlich des Gewerbegebiets Nord an der Sandschollenschneise; Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone II (im Neufestsetzungsverfahren) – WSG WW Stadt Pfungstadt

© 2025 IP-Konzept

(3) Br. 1-7, WW Pfungstadt der Hessenwasser GmbH & Co. KG mit lockerer Brunnengalerie östlich der A67 zwischen Eschollbrücker Straße und B 426, im Bereich des Oppenheimer Weges; Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone II (Neufestsetzungsverfahren) – WSG WW Pfungstadt Hessenwasser

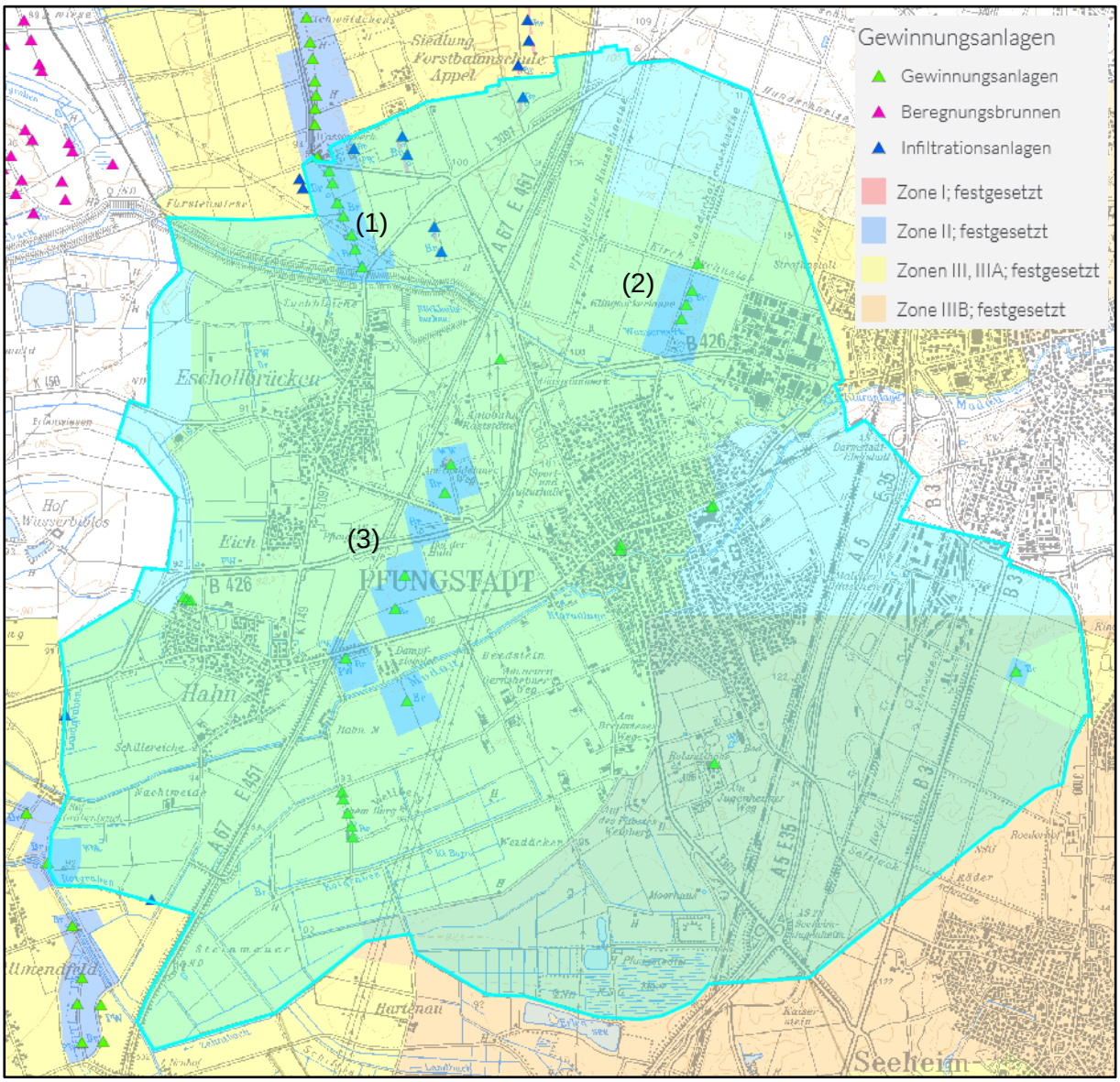
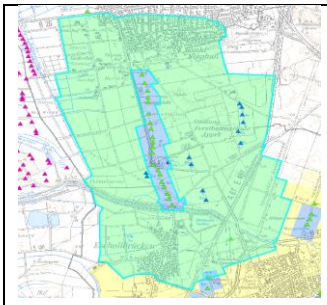
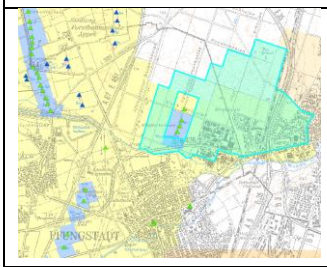
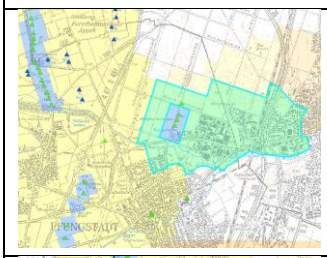
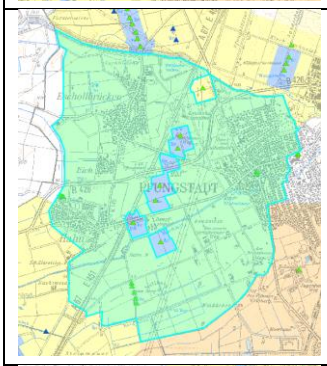
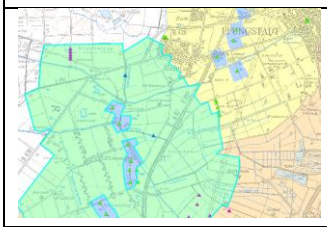
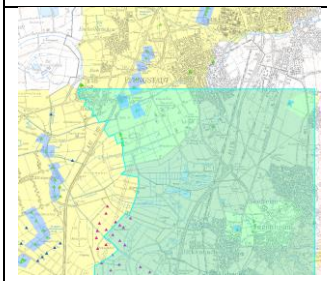


Abbildung 15: Wassergewinnungsanlagen und Trinkwasserschutzgebiete
Quelle: (HLNUG 2024), GruSchu Hessen – Viewer, Internet-Abruf am 15.07.2024

Folgende Trinkwasserschutzgebiete der Zonen III, IIIA und IIIB sind im Plangebiet betroffen:

	Trinkwasserschutzgebiet Zone III (festgesetzt) WSG WW Eschollbrücken, Hessenwasser
	Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIA (Neufestsetzungsverfahren) 432-142, WSG WW Stadt Pfungstadt
	Trinkwasserschutzgebiet Zone III (festgesetzt) WSG WW Stadt Pfungstadt
	Trinkwasserschutzgebiet Zone III (Neufestsetzungsverfahren) WSG WW Pfungstadt, Hessenwasser
	Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIA (festgesetzt) WSG WW Allmendfeld, Hessenwasser
	Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIB (festgesetzt) WSG WW Allmendfeld, Hessenwasser

Heilquellenschutzgebiete sind in Pfungstadt nicht festgestellt.

Wegen des hoch anstehenden Grundwassers wurden ab etwa 1930 intensive Entwässerungsmaßnahmen zur Gewinnung landwirtschaftlicher Fläche durchgeführt, wodurch der Wasserhaushalt nachhaltig verändert wurde. Die hierdurch bedingten negativen Folgen waren neben trocken gefallenen Brunnen vor allem Setzungsrisse an Bauwerken und Beeinträchtigungen der Vegetation. Dem wurde mit Gründung des Wasserverbandes Hessisches Ried als Körperschaft des öffentlichen Rechts im Jahre 1979 entgegengewirkt.

Der Wasserverband Hessisches Ried hat die Aufgabe, durch eine gezielte Grundwasserbewirtschaftung die langfristige Sicherstellung der Wasserversorgung, den Ausgleich klimatisch bedingter Schwankungen des Grundwasserspiegels und die Verbesserung der ökologischen Verhältnisse im Ried zu gewährleisten. Hierzu wird u.a. das Konzept der Grundwasserbewirtschaftung durch Infiltration von aufbereitetem Oberflächenwasser (Grundwasseranreicherung) als nachhaltige und zukunftsfähige Strategie für die Gewinnungsanlagen im Hessischen Ried verfolgt. Die Infiltration von Brauchwasser ist ein wesentlicher Bestandteil der Grundwasserbewirtschaftung im Hessischen Ried. Sie ist die Grundlage der Erhöhung des langfristig nutzbaren Grundwasserdargebots unabhängig vom Wechsel der natürlichen Grundwasserneubildung durch Niederschläge im Winterhalbjahr. Damit wird insbesondere in Zeiten des Klimawandels ein wichtiger und zukunftsfähiger Beitrag zur Sicherstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung geleistet.
Die Infiltration unterstützt auch die Stabilisierung der Grundwasserstände, wie sie im Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried festgelegt sind.
(Quelle: Wasserverband Hessisches Ried).

Landwirtschaftliche Beregnung:

In den Außenbereichsflächen der Stadt Pfungstadt ist ein ausgeprägtes Netz an Bewässerungsleitungen vorhanden. Die landwirtschaftliche Beregnung liegt seit der Neuordnung der Verbände im Jahr 2015 in der Hand des Beregnungswasserverbandes Hessisches Ried (WHR-Beregnung), der zur Aufgabe hat, Wasser zur Beregnung von landwirtschaftlich oder gartenbaulich genutzten Grundstücken im Verbandsgebiet zu liefern.

4.1.2 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Der sog. Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried[5] wurde im Staatsanzeiger des Landes Hessen vom 24. Mai 1999, Nr. 21, S. 1659 - 1747 veröffentlicht; die Überarbeitung der Tabelle 31 wurde im Staatsanzeiger vom 31. Juli 2006, Nr. 31, S. 1704 veröffentlicht.

[5] https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-04/grundwasserbewirtschaftungsplan_hessisches_ried_stand_2020.pdf

Das Land Hessen hat damit erforderliche Maßnahmen zur Stabilisierung des Grundwasserspiegels im Hessischen Ried vorgesehen als Folge der klimatisch extremen Trockenperioden ab den 1970er Jahren. In der Folge stieg der Wasserbedarf erheblich an, wodurch die Grundwasserstände auf ein extrem niedriges Niveau abfielen. In der weiteren Folge kam es zu Setzungsschäden an Gebäuden und an Verkehrswegen, zu Trocknisschäden an Wäldern sowie zur Beeinträchtigung ökologisch wertvoller Feuchtgebiete. Die Grundwasserneubildung in den Trockenjahren reichte nicht aus, um die notwendige Grundwasserentnahme zur Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und Brauchwasser in den Ballungsgebieten sicherzustellen, ohne weiterhin setzungsempfindliche Gebäude zu gefährden sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen zu beeinträchtigen.

Ab 1983 wurde mit dem Bau des Rheinwasser-Wasseraufbereitungswerks in Biebesheim die künstliche Anreicherung von Grundwasser in den Absenktrichtern der Wasserwerke innerhalb des Hessischen Rieds begonnen. Mit dem Grundwasser-Bewirtschaftungsplan Hessisches Ried wurde eine Rahmenplanung zur Vermeidung von Schäden infolge niedriger Grundwasserstände durch Stabilisierung der Grundwasserstände geschaffen.
Der räumliche Geltungsbereich des Grundwasser-Bewirtschaftungsplans Hessisches Ried hat insgesamt eine Fläche von 1238 km² und liegt im Regierungsbezirk Darmstadt, er umfasst den Landkreis Groß-Gerau insgesamt sowie Teile der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg und Offenbach und die Stadt Darmstadt.

Die Stadt Pfungstadt ist vom Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans vollständig betroffen. Es sind daher insbesondere mit stark schwankenden Grundwasserständen zu rechnen, wodurch bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren zu berücksichtigen sind durch grundwasserbedingte Setzungen infolge von Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände. Um Gebäude- oder sonstige Schäden in den betroffenen Siedlungsbereichen zu vermeiden, sollte bei einer entsprechenden Flächenentwicklung zuvor eine Erkundung des Baugrundes erfolgen durch ein hydrogeologisches Gutachten.

Neckaraltlaufablagerungen:

Im Raum der Stadtteile Eschollbrücken und Eich sind Neckaraltablagerungen verbreitet, die einen stark setzungsgefährdeten Baugrund abgeben. Daher werden in diesen Bereichen aus ingenieurgeologischer Sicht objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Nähere Informationen über die Bodenverhältnisse können der „Bodenkarte der nördlichen Oberrheinebene 1:50.000 (HLUG 1990) entnommen werden.

Grundwasserflurabstände:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (siehe oben), dessen Vorgaben zu beachten sind. Bei der Ausarbeitung

dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die großflächige Anhebungen der Grundwasserstände beabsichtigt wurden. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss daher mit hohen und stark schwankenden Grundwasserständen und daher mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

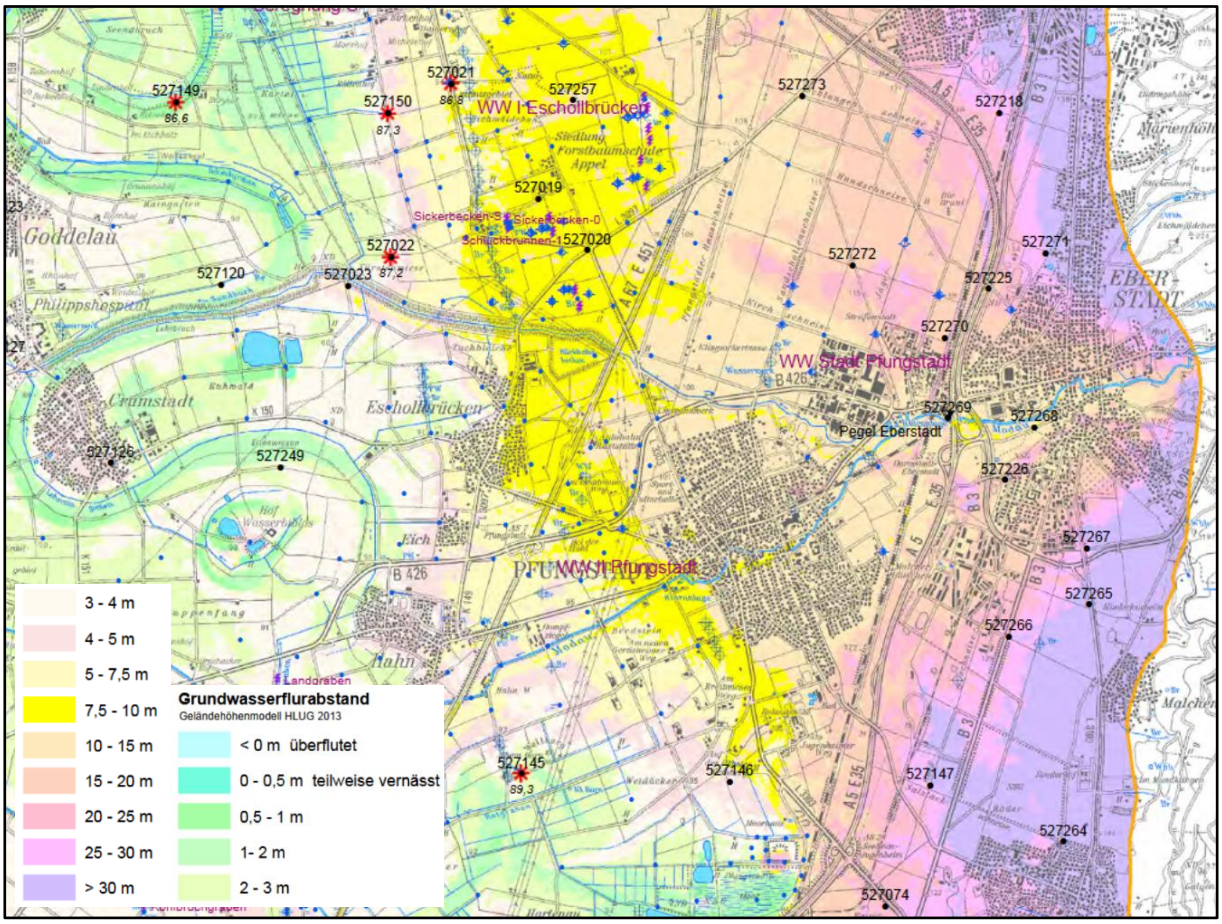


Abbildung 16: Grundwasserflurabstände
Quelle: (HLNUG 2024), GruSchu Hessen – Viewer, Internet-Abruf am 15.07.2024

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) überwiegend in Bereichen zwischen 3,0 m und 10 m angegeben. Demzufolge ist in einigen Planungsgebieten ggf. mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen

gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Es wird daher für die Umsetzung von Bauvorhaben empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen auch im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen.

4.1.3 Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete

Oberflächengewässer:

Das Stadtgebiet Pfungstadt wird von verschiedenen Fließ- und Stillgewässer sowie Grabensystemen durchzogen, dazu zählen:

Fließgewässer II. Ordnung:	Modau, Sandbach
Grabensysteme:	Lohraingraben, Landgraben, Rotgraben, Hintergraben, Weidgraben
Stillgewässer:	Großer Moorsee, Kleiner Moorsee, Tümpel

Die Gewässer II. Ordnung sind im Planteil des Flächennutzungsplans verortet. Bereits mit der Stadtentwicklungsplanung 1993 (vgl. Teil II der Begründung, Nr. 3.1) wurden Empfehlungen zur Renaturierung der Modau und des Sandbachs gegeben. Der Sandbach ist bereits in Teilen naturnah ausgebaut, die Modau wird innerhalb der Siedlungslage weitgehend in einem Betonbett geführt und ist teilweise verrohrt, im Außenbereich hingegen verläuft sie in einem offenen Gerinne.

Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL):

Die Wasserrahmenrichtlinie (2000/60/EG) trat am 22.12.2000 in Kraft. Ihr Ziel ist es, den guten Zustand der Fließgewässer, Seen, der Übergangs- und Küstengewässer sowie des Grundwassers sowie einen einheitlichen Gewässerschutz innerhalb der EU über die Staats- und Ländergrenzen zu erreichen. Eine weitere Verschlechterung der Gewässergüte soll vermieden werden. Durch Förderung einer nachhaltigen Wassernutzung soll der Schutz der Ressource Wasser in Europa langfristig sichergestellt werden (Artikel 1 WRRL).

Seit Dezember 2009 liegen der Bewirtschaftungsplan (BP) 2009–2015 und das dazugehörige Maßnahmenprogramm (MP) für die hessischen Gewässer vor (www.flussgebiete.hessen.de). Im Dezember 2015 wurde der aktualisierte BP für den zweiten Zyklus 2015–2021 und das dazu gehörige MP veröffentlicht (www.flussgebiete.hessen.de), eine erneute Fortschreibung des BP sowie das dazugehörige MP erfolgte auch für den dritten Zyklus 2021–2027.

Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen, Bewirtschaftungsplan 2021-2027, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.), Wiesbaden, Dezember 2021
Internet-Link: https://flussgebiete.hessen.de/fileadmin/dokumente/5_service/BP2021-2027/21-12-20_BP_Hessen2021-2027_final.pdf

Ergänzend zur WRRL trat für das Grundwasser am 16.01.2007 die Grundwasserrichtlinie (2006/118/EG), für Oberflächengewässer am 13.01.2009 die Umweltqualitätsnorm-Richtlinie (2008/105/EG) (UQN-Richtlinie) in Kraft, die durch die Richtlinie 2013/39/EU vom 12.08.2013 (UQN-Änderungsrichtlinie) geändert wurde. Die v.g. europäischen Richtlinien sind durch Gesetze und Verordnungen in Landes- und Bundesebene umgesetzt, insbesondere durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Hessische Wassergesetz (HWG), die Grundwasserverordnung (GrwV) und die Oberflächengewässerverordnung (OGewV). Darüber hinaus ist der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und somit der Schutz der Gewässer und des Grundwassers auch Staatsziel im Sinne von Artikel 20a des Grundgesetzes und Artikel 26b der Verfassung für das Land Hessen.

Auf die im hessischen WRRL-Bewirtschaftungsplan und -Maßnahmenprogramm enthaltenen Vorgaben und Maßnahmen zur naturnahen Gewässerentwicklung und Wiederherstellung der Durchgängigkeit an Modau und Sandbach im Bereich der Stadt Pfungstadt wird an dieser Stelle verwiesen. Eine Übernahme von Maßnahmen als Darstellung in den Flächennutzungsplan erfolgt hingegen nicht, da die dementsprechende Ermächtigungsgrundlage durch § 5 BauGB nicht gegeben ist, wenngleich alle Planungen und Maßnahmen für die öffentlichen Planungsträger verbindlich sind (§ 54 Abs. 2 HWG). Im Übrigen sind durch die bestehenden europäischen Richtlinien, Gesetze und Verordnungen in Landes- und Bundesebene, ausreichende rechtliche Grundlagen gegeben.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die vom Wasserverband Modaugebiet beauftragte Gewässerentwicklungsplanung „Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie – Umsetzungsplanung im Einzugsgebiet der Modau, Büro für Gewässerökologie, T. Bobbe , Dr. O. Kraft , Mai 2012“ verwiesen.
Internet-Link: http://modaugebiet.de/UmsetzungsplanungModau-Endbericht.pdf

Überschwemmungsgebiete:

Im Stadtgebiet Pfungstadt befindet sich das mit Verordnung vom 28.11.2002 festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Modau (StAnz. 31/2002 S. 3128). Dieses sehr kleinteilige Gebiet befindet sich südlich der Rheinstraße, unmittelbar östlich der Einmündung des Breitweiser Wegs im Bereich des Anwesens Rheinstraße Nr. 80. Im Südwesten der Gemarkung von Pfungstadt sind für den Fanggraben/Zehntbach/Landbach durch Veröffentlichung am 09.02.2009, (StAnz. 7/2009, S. 415) Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Die Gewässer befinden sich jedoch weitgehend auf den südlichen und westlich angrenzenden Nachbargemarkungen; mögliche Überflutungen treten hiernach im Süden von Pfungstadt an der BAB 67 auf, die die festgesetzten Gebiete durchläuft.

© 2025 IP-Konzept

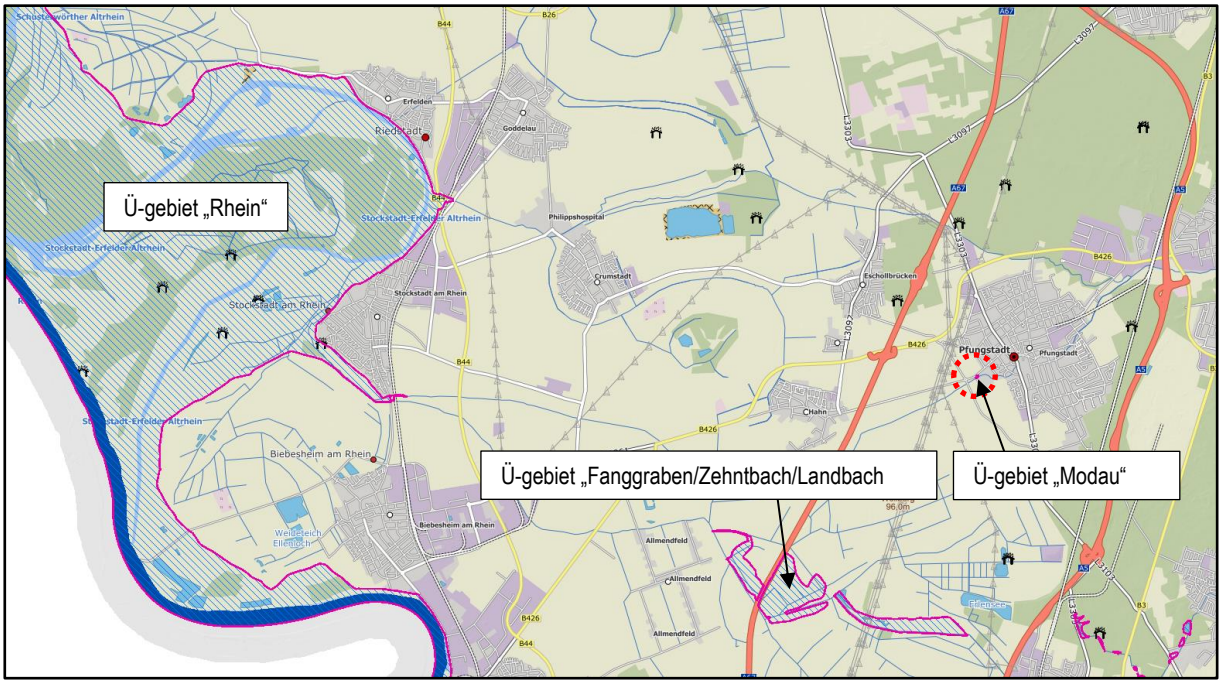


Abbildung 17: Überschwemmungsgebiete
Quelle: Standardkartenviewer des Geoportal-Hessen, Internet-Abruf am 15.07.2024

Risikoüberschwemmungsgebiete:

Im Planbereich liegen - mit wenigen Ausnahmen (siehe oben) - keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete i.S.d. Hessischen Wassergesetzes (HWG). Die nächstgelegenen festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind die des Rheins im Westen in einer Entfernung von mindestens 5,0 km zum Stadtteil Hahn bzw. mindestens 5,7 km zum Stadtteil Eschollbrücken, so dass diesbezügliche Beeinträchtigungen zunächst ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet wird jedoch gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) im Westen von einem Risikoüberschwemmungsgebiet (HQ_{100} Überflutungsfläche Kat. 2 - hinter Schutzeinrichtungen (teilweise) und HQ_{extrem} Überflutungsfläche Kat. 2 - hinter Schutzeinrichtungen) des Rheins berührt. Insbesondere aufgrund der im Westen der Stadtteile Eschollbrücken und Hahn verlaufenden Altneckarschlingen kommt es im Anschluss an die festgesetzten Überschwemmungsgebiete des Rheins zu Bereichen, die potenziell durch Überschwemmungen gefährdet sein können, auch wenn diese Bereiche nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt sind. Es hat sich gezeigt, dass erhebliche Hochwasserschäden auch in diesen Gebieten entstehen können, obwohl ein entsprechendes Hochwasser seltener als einmal in 100 Jahren auftritt (HQ_{Extrem}). Dennoch können diese Bereiche als Risikogebiete nach der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (Richtlinie 2007/60/EG) gelten. Für die Gebiete bestehen mit Blick auf die Bau(leit)-planung der Kommunen bisher keine besonderen Pflichten, vielmehr sind im Rahmen der Bauleitplanung die Hochwasserrisiken besonders gewichtet in die Abwägung einzustellen und es kann hochwasserangepasstes Bauen erforderlich sein.



Abbildung 18: Darstellung der Risikoüberschwemmungsgebiete östlich des Rheins
Quelle: (HLNUG 2024), HWRM-Viewer, Internet-Abruf am 15.07.2024

Mit dem voranschreitenden Klimawandel, in dem auch großzügig bemessene Hochwasserschutzanlagen versagen können, sind Anpassungsmaßnahmen an veränderte Hochwassersituationen von immer größerer Bedeutung. Nach § 78b Abs. 1 WHG sind Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten die Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Eine Darstellung der Gebiete im Flächennutzungsplan erfolgt jedoch nicht.

4.2 Technische und verkehrliche Belange

4.2.1 Klassifizierte Straßen und Schienenwege

Im Bereich des Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt befinden sich folgende klassifizierte Straßen in der Baulast der Hessischen Straßenbauverwaltung:

- K 149 als Verbindung des Stadtteils Hahn mit der B 426
- K 150 als Verbindungsstraße zwischen dem Stadtteil Eschollbrücken und Crumstadt

- L 3097 als regionale Verbindungsstraße zwischen den westlichen Stadtteilen und der Stadt Darmstadt
- L 3303 als regionale Verbindungsstraße nach Süden zur Anschlussstelle Seeheim-Jugenheim an die BAB 5 und weiter in Richtung Bergstraße bzw. nach Norden in Richtung Griesheim und weiter nach Groß-Gerau
- BAB A 5 als überregionale Fernverkehrsstraße mit den beiden Anschlussstellen Darmstadt-Eberstadt und Seeheim-Jugenheim im östlichen Stadtgebiet
- BAB A 67 als überregionale Fernverkehrsstraße mit der Anschlussstelle Pfungstadt im Westen

Die zwischenzeitlich erbaute und in Betrieb gegangene Westumgehung ist im geltenden RPS/RegFNP 2010 noch als Planungshinweis „Westumgehung Pfungstadt“ der L 3303 enthalten ebenso wie die Westumgehung Pfungstadt-Eschollbrücken der K 150 / L 3097).

Durch die zahlreichen Verkehrswege unterliegt Pfungstadt hohen Immissionsbelastungen, die die Lebens- und Umweltqualität einschränken. Mit dem Bau der B 426 neu werden heute vor allem innerstädtische Bereiche entlastet, da vor allem die Durchgangs- und Schwerlastverkehre aus der Kernstadt (Eberstädter Straße als ehemalige B 426) herausgehalten werden. Durch die Westumgehung Pfungstadts konnte eine weitere Entlastung vor allem der Nord-Süd-Verkehre erreicht, die Verkehre auf der Bergstraße sowie der Mainstraße reduziert und mithin der Stadtkern weiter aufgewertet werden.

Neben Straßenverkehrsflächen verläuft parallel zur A 5 die Eisenbahntrasse Frankfurt-Heidelberg mit einem Seitenanschluss an den reaktivierten Bahnhof Pfungstadt und Anbindung an den Hauptbahnhof der Stadt Darmstadt. Daneben ist der Bau einer Neubaustrecke für den Fernverkehr zwischen dem Rhein-Main-Gebiet und dem Rhein-Neckar-Raum vorgesehen. Da der Trassenverlauf entlang der Autobahn A67 gebündelt werden soll, ist eine derzeit prioritär gehandelte Trassenvariante als geplante Schienenstrecke im neuen Planwerk des RPS/RegFNP (Entwurf 2024) enthalten. Im Planteil zum Flächennutzungsplan ist beidseits der A 67 ein Korridor dargestellt, innerhalb dem sowohl der Raum freigehalten werden soll für den geplanten sechsstreifigen Ausbau der Autobahn als auch für den parallel geführten Schienenweg der ICE-Neubaustrecke. Da beide Maßnahmen planfestgestellt werden müssen, bedarf es keiner gesonderten Darstellung auf kommunaler Flächennutzungsplanebene.

4.2.2 **Luftverkehr**

Auf dem Gebiet der Stadt Pfungstadt befindet sich nach Auskunft (2015) der Deutschen Flugsicherung (DFS) eine Navigationsanlage mit der Bezeichnung „DVORDME Ried (RID)“ und den geografischen Koordinaten (ETRS89): 49° 46' 54,09" N / 08° 32' 29,35" E. Für diese ist ein Anlagenschutzbereich gem. § 18 a LuftVG beim Bundesamt für Flugsicherung (BAF) angemeldet. Vorhaben, bei denen dieser Anlagenschutzbereich betroffen ist, bedürfen der Vorlage über die Luftfahrtbehörde und Zustimmung des BAF. Dies gilt auch für Anpflanzungen von Bäumen und Büschen (Ausweisung von Ausgleichsflächen) im Nahbereich der Anlage bis etwa 600 m Entfernung, wenn diese künftig in den Anlagenschutzbereich hineinragen könnten.

Diese Beurteilung wurde von der DFS im Rahmen der förmlichen Beteiligung im September 2015 abgegeben.

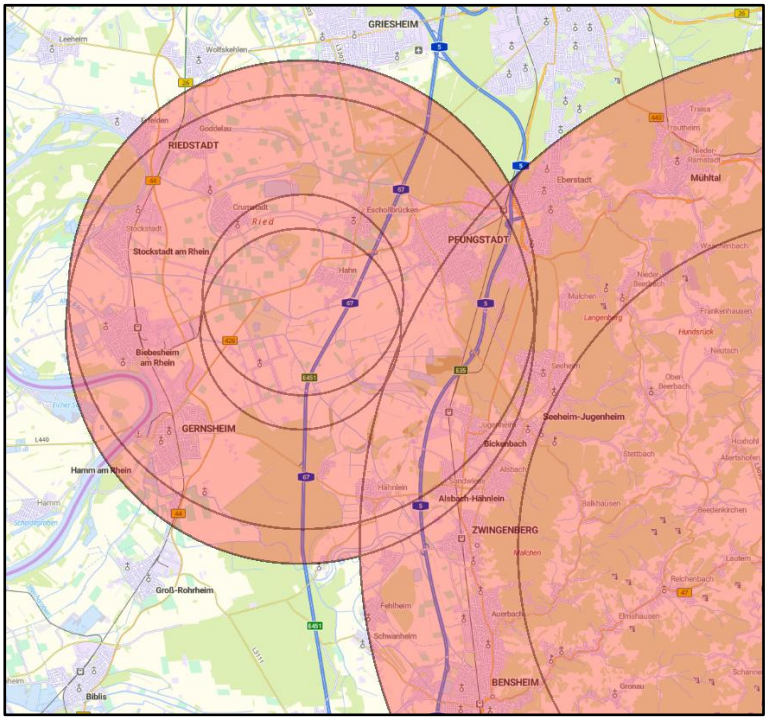


Abbildung 19: Darstellung der Anlagenschutzbereiche
Quelle: Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Internet-Abruf am 15.07.2024
Link: https://www.baf.bund.de/DE/Themen/Flugsicherungstechnik/Anlagenschutz/anlagenschutz_node.html

4.2.3 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Eine Darstellung der Trinkwasserversorgung wurde bereits in Kapitel 4.1.1 erörtert, auf das hiermit verwiesen wird.

Die Abwässer der Stadt Pfungstadt und den Stadtteilen werden zwei mechanisch-biologischen Klärwerken in der Kernstadt sowie im Stadtteil Eschollbrücken zugeführt. Die Kläranlage Pfungstadt verfügt neben der mechanischen Vorreinigung über eine biologische Reinigungsstufe sowie eine nachgeschaltete Raumfilterstufe und ist für 45.000 Einwohnergleichwerte (EW) ausgelegt. Die Kläranlage Eschollbrücken ist für 8.000 EW ausgelegt und wird eigenständig betrieben.

Mit der erfolgten Betriebsaufgabe der Pfungstädter Brauerei Ende 2023 ist eine bedeutende gewerbliche Schmutzwasserfracht entfallen, so dass hierdurch Kapazitäten frei geworden sind. Für die Aufnahme der durch die geplanten Potenzialflächen anfallenden Schmutzfracht sind die bestehenden Kapazitäten ausreichend, so dass aus der Sicht der Abwasserreinigung

die geplante Siedlungsentwicklung ohne zusätzliche bauliche und finanzielle Maßnahmen an der Kläranlage mitgetragen werden kann.

Alle in der benachbarten Kläranlage Eschollbrücken anfallenden Schlämme werden in die Kläranlage Pfungstadt verbracht und zusammen mit dem dort eigenen Klärschlamm ausgefault.

Für die Kläranlage Pfungstadt sind nach Angaben der Stadtwerke in der näheren Zukunft die folgenden größeren Modernisierungen geplant: Notstrom + NSHV (2024 - 2026), Sanierung Schlammfaulung (2024 - 2026), Erneuerung Sandfilter (2025 - 2027) sowie der Neubau eines Vorklärbeckens, welcher zeitlich noch unbestimmt ist.

Im bebauten Bestand erfolgt die Oberflächenentwässerung weitgehend über die städtische Mischkanalisation. An geeigneten Stellen, an denen ein zumeist modifiziertes Trennsystem in Teilbereichen umgesetzt ist, können die anfallenden Niederschlagswassermengen den Hauptvorflutern zugeführt oder versickert werden. Für die neu geplanten Siedlungsbereiche wird grundsätzlich die Versickerung im Plangebiet einer Einleitung ins Mischwasserkanalisationsnetz aus ökologischen Gründen vorgezogen.

Die Niederschlagswasserversickerung soll auf den Grundstücken erfolgen, auf denen es anfällt. Kritisch ist die Versickerung nur in Bereichen, die einer hohen Schmutzbelastung oder Gefährdung unterliegen, in aller Regel aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Daher soll in den Bebauungsplänen, soweit aus Gründen des Grundwasserschutzes möglich, eine verbindliche Festsetzung für die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken vorgesehen und die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung gefördert werden. Die offene Oberflächenentwässerung dient auch als Gestaltungsmittel, mit dessen Hilfe Landschaft und Siedlungsraum miteinander vernetzt werden und stellt eine nachhaltige Maßnahme zur Bewältigung von zunehmenden Starkregenereignissen in Folge des Klimawandels dar.

4.2.4 Überörtliche Stromversorgung

Der Strombedarf wird über die im Stadtgebiet verlegten überregionalen Netze gedeckt. Es verlaufen mehrere Hochspannungsfreileitungen und unterirdische Kabelleitungen verschiedener Energieversorgungsunternehmen über die Gemarkung Pfungstadt. Diese sind mit Hinweis auf die Leistungsstufe im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Ein Großteil der Freileitungen verläuft vom Umspannwerk, nördlich von Pfungstadt und westlich des Stadtgebiets zu den Verteilungsumspannwerken im umliegenden Raum. Das Umspannwerk ist als Fläche für Versorgungsanlagen im Plan dargestellt.

© 2025 IP-Konzept

Die für Hochspannungstrassen geltenden bauliche Schutzabstände gehen aus der DIN VDE 0210 hervor. Auf die Anlage von Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen innerhalb des Freileitungsschutzbereiches sollte möglichst verzichtet werden.

4.2.5 Überörtliche Gasversorgung

Die unterirdische Ferngasleitung der EON Ruhrgas ist als Hinweis im Planteil nachrichtlich aufgenommen und entsprechend gekennzeichnet. Auf die sich daraus ergebenden Schutzbestimmungen und Anforderungen wird verwiesen. Weitere Einzelheiten sind beim Versorgungsträger zu erfragen.

4.3 Windenergie

Der RPS/RegFNP 2010 enthält keine Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie. Im Aufstellungsverfahren wurde beschlossen, die Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie aus dem Plan herauszunehmen. Um den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 dennoch Rechnung zu tragen, wurde ein sachlicher Teilplan zur Windenergienutzung aufgestellt, der „Sachliche Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019“, der von der Regionalversammlung Südhessen am 14. Juni 2019 beschlossen und im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 14 am 30. März 2020 bekannt gemacht wurde.

Für den Bereich Windenergienutzung trifft der Sachliche Teilplan Erneuerbare Energien neben textlichen Zielen und Grundsätzen auch zeichnerische Zielfestlegungen in der Karte. Nach der im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 enthaltenen Zielsetzung sind in den Regionalplänen regional bedeutsame Planungen und Maßnahmen aufzunehmen, die eine Optimierung der Energieinfrastruktur unter dem Grundsatz der Ausschöpfung der Potenziale zur Verringerung des Energieverbrauchs und zur Nutzung regional und lokal erneuerbarer Energien unterstützen. Dies betrifft sowohl den Aus- und Neubau von regional bzw. überörtlich bedeutsamen Erzeugungsanlagen sowie Leitungen zur Elektrizitäts-, Fernwärme- und Gasversorgung unter Anwendung der Kraft-Wärme-Kopplung als auch die verstärkte Anwendung von Technologien zur Nutzung regenerativer Energien. Die Errichtung von Anlagen, die diesen Zielsetzungen entsprechen, ist mit Ausnahme von Windenergieanlagenparks in den regionalplanerischen Bereichen für Industrie und Gewerbe mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Für die Bereiche Solarenergie, Bioenergie und sonstige erneuerbare Energien (Wasserkraft und Geothermie) legt der Sachliche TPEE des RPS/RegFNP 2010 unter Beachtung des vorgenannten Ziels des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 Grundsätze fest.

© 2025 IP-Konzept

Geothermie und Wasserkraft sind in der Regel keine flächenrelevanten Energieformen. Für die Bereiche Solarenergie und Bioenergie legt der TPEE fest, in welchen Raumnutzungskategorien raumbedeutsame Anlagen bevorzugt und in welchen sie nur unter bestimmten Voraussetzungen nach Einzelfallprüfungen oder gar nicht errichtet werden sollen.

Im TPEE werden für das Stadtgebiet der Stadt Pfungstadt keine Vorrangflächen dargestellt.

4.4 Altlasten, Kampfmittel, Bodenschutz

Altlasten:

Gemäß § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz sind Altlasten Altablagerungen und Altstandorte, durch die schädliche Bodenverunreinigungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

Nach dem Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

Im Plangebiet liegt eine Vielzahl von altlastenverdächtigen Flächen vor, hiervon sind nach Angabe des Regierungspräsidiums Darmstadt 9 Altablagerungen, 3 sonstige schädliche Bodenveränderungen sowie im Übrigen Altstandorte. Darunter befinden sich auch Betriebe der Branchenklassen 4 und 5, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet werden. Zu der größten Zahl der Altflächen liegen dem Regierungspräsidium Darmstadt keine weiteren Informationen als die Erfassungsdaten in ALTIS vor. Die Altflächen sind in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie erfasst.

Für die folgenden Altflächen existieren Aktenvorgänge (ALTIS-Nummern sowie Kurzbezeichnungen):

© 2025 IP-Konzept

1	432.018.000-000.002	Reifenlager Dickert
2	432.018.020-000.005	Altablagerung
3	432.018.020-000.007	Bauhof Fa. Kistinger
4	432.018.020-000.008	Kindergarten Eschollbrücken
5	432.018.030-000.003	Altablagerung "Nachtweide"
6	432.018.030-000.006	Altablagerung "Strickengraben", Lagerplatz Öhlschläger
7	432.018.030-001.028	Altstandort
8	432.018.040-000.001	ehem. Kreismülldeponie
9	432.018.040-000.004	ehem. Zwischenlagerfläche
10	432.018.040-000.009	ehem. Gemeindedeponie "Obstbaumgrundstück"
11	432.018.040-000.026	Ruckelshausen GmbH
12	432.018.040-001.046	ehem. Güterbahnhof Pfungstadt / Fa. Smolek u.Sohn OHG, Mineralölvertr. u.a.
13	432.018.040-001.050	R-Biopharm
14	432.018.040-001.057	KRAUTOL-Werke GmbH & Co. KG
15	432.018.040-001.079	Altstandort
16	432.018.040-001.091	Chem. Reinigung Jung Cleanothek
17	432.018.040-001.119	Zwischenlagerplatz Fa. Klöppinger
18	432.018.040.-001.192	Tankstelle BAB "West"
19	432.018.040-001.244	Contaplan
20	432.018.040-001.245	Haso (ehem. Hch. Hassenzahl)
21	432.018.040-001.247	Jakob Brauer GmbH
22	432.018.040-001.248	Rex-Gummiwaren - Bodenverunreinigung
23	432.018.040-001.249	ehem. Bauhof d. Gemeinde Pfungstadt
24	432.018.040-001.348	Altstandort
25	411.000.075-001.001	ehem. Heeresmunitionsanstalt Eberstadt (inkl. Major-Karl-Plagge-Kaserne + NATO-Tanklager)

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Bodenschutz, Stellungnahme vom 8.10.2015

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt (2015) liegt eine Grundwasserverunreinigung mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) im Bereich um die ehem. Chemische Reinigung Jung vor.

Eine im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs mit sogenannten BTEX vorgelegene Grundwasserverunreinigung wurde mit der Umsetzung der dortigen Planung (Neubau von Einzelhandelsbetrieben, Haltepunkt Pfungstadt sowie Zentraler Omnibusbahnhof und P+R-Anlage i.Zsh. mit dem Bebauungsplan „Bahnhofsgelände Pfungstadt, Teilplan A“ und „Bahnhofsgelände Pfungstadt, Teilplan B“) saniert. Im Jahr 1999 wurden im Rahmen einer Historischen Erkundung insgesamt acht altlastverdächtige Flächen ermittelt, jedoch hat sich nur auf einer

Fläche (B 004208 512, Mineralölhandel Smolek) der Altlastverdacht bestätigt. Die Altlast wurde durch eine Kombination verschiedener Dekontaminationsmaßnahmen (Teilaushub, Grundwassersanierung) und einer Sicherungsmaßnahme (Oberflächenversiegelung) saniert. Die heutige Nutzung als Parkplatz ist ohne Einschränkung möglich. Die auf einer weiteren Fläche (B 004208 508, DEA-Tankstelle) früher vorhandenen Bodenverunreinigungen wurden durch Bodenaustausch entfernt. Bei allen weiteren ursprünglich als altlastverdächtig erfassten Flächen ist der Altlastverdacht durch Boden- bzw. Bodenluftuntersuchungen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden – Grundwasser ausgeräumt [Quelle: Darstellung der Altlastsituation auf dem ehem. Güterbahnhof Pfungstadt, Tectum 31. Vermögensverwaltungs GmbH, Darmstädter Straße 246, 64625 Bensheim-Auerbach, Boss-Consult, 05.05.2009].

Kampfmittel:

Der Kampfmittelräumdienst wurde bisher nicht beteiligt. Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes im Rahmen von Bauleitplanverfahren erfolgt nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln gegeben werden. Der Stadt Pfungstadt sind bisher keine diesbezüglichen Hinweise bekannt.

4.5 Immissionsschutz

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (sog. „Seveso-III-Richtlinie“ nach Art. 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG, die von der Richtlinie 2012/18/EU vom 4. Juli 2012 ersetzt wurde), so weit wie möglich vermieden werden. Dabei sind alle im BImSchG genannten Immissionen, wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG ist eine Zuordnung von Flächen durch Abstufung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung und ausreichenden Abständen zwischen sich gegenseitig beeinträchtigenden Bauflächen oder, wenn das nicht möglich ist, durch Festsetzung von Ersatzmaßnahmen zu erreichen und gefordert. Diese allgemeinen Planungsgrundsätze für den Immissionsschutz sind in der Bauleitplanung, auch bei der Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, stets zu berücksichtigen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung) zu gewährleisten.

© 2025 IP-Konzept

In diesem Sinne wurde bei der Darstellung insbesondere der Potenzialflächen, die Einhaltung der Gebietsabstufung berücksichtigt. Eine tiefergehende, flächenbezogene Untersuchung ist auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist dennoch zu prüfen, auch im Hinblick auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die Planungen Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen haben können oder ob die Planung selbst Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein kann. In der Bewertung der Potenzialflächen wird auf diese Belange entsprechend planerisch eingegangen.

4.6 Bergbau, Rohstoffsicherung, Geothermie

Rohstoffsicherung:

Das Gebiet der Stadt Pfungstadt wird gemäß dem geltenden RPS/RegFNP 2010 von einigen „Vorbehaltsgebieten oberflächennaher Lagerstätten“ im Westen und Südwesten teilweise überdeckt (vgl. dazu auch Kap. 2.1.8). Die für die Rohstoffsicherung privilegierten Gebiete wurden in die Plandarstellung des Flächennutzungsplans jedoch nicht (nachrichtlich) übernommen, da einerseits hierfür keine Ermächtigungsgrundlage nach § 5 BauGB gegeben ist und zum anderen der RPS/RegFNP 2010 dazu eine ausreichende Rechtsgrundlage bietet.

Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt (2015) liegen keine Anträge auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten innerhalb dieser Gebiete vor.

Aktuelle Betriebe / Konzessionen:

Aktuell unter Bergaufsicht stehende Betriebe auf dem Gebiet der Stadt Pfungstadt liegen nicht vor. Das Stadtgebiet wird jedoch von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen vollständig und einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole teilweise überdeckt. Der Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Darmstadt sind jedoch keine Aufsuchungsaktivitäten im Stadtgebiet bekannt.

Geothermie:

Nach einer aktuellen Internet-Abfrage des Informationsdienstes des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ist nach der Darstellung des GeologieViewer (Abfrage vom 15.07.2024) in den Gebieten im Norden und Westen der Kernstadt sowie auch im Bereich der Stadtteile Eschollbrücken und Hahn aus wasserwirtschaftlicher Sicht die oberflächennahe Geothermie unzulässig, im Süden der Kernstadt aus wasserwirtschaftlicher Sicht ungünstig.

© 2025 IP-Konzept

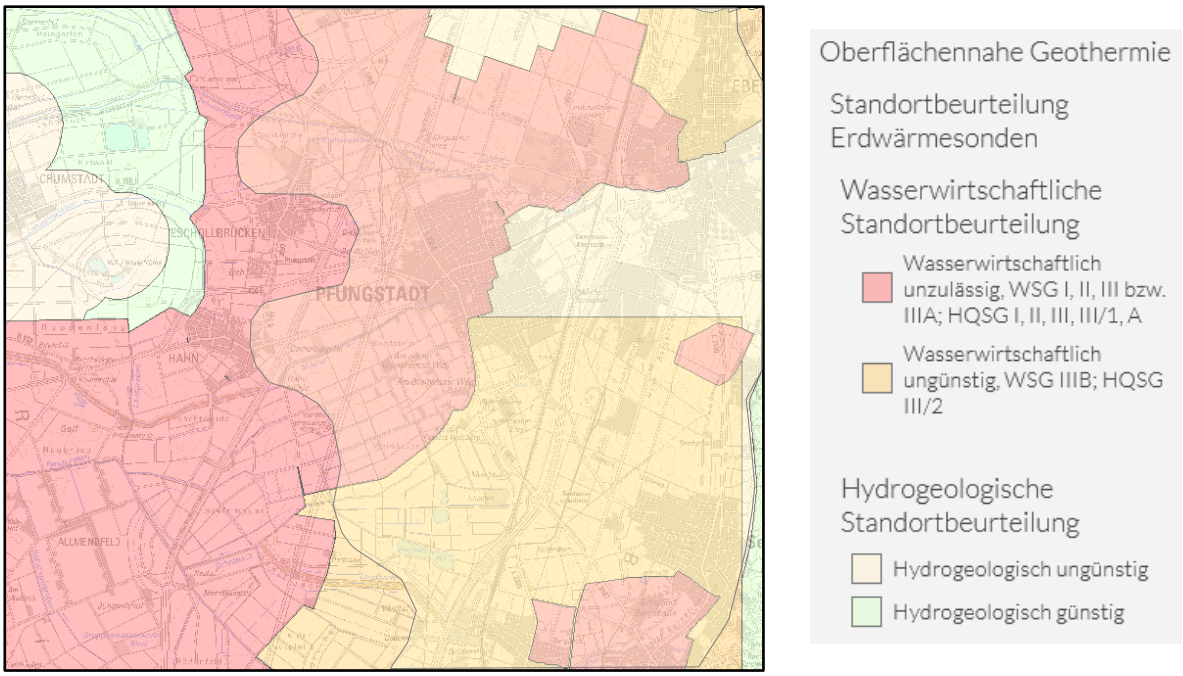


Abbildung 20: Standortbeurteilung oberflächennahe Geothermie
Quelle: (HLNUG 2024), GeologieViewer, Internet-Abruf am 15.07.2024

- hydrogeologisch günstig (für die Errichtung von Erdwärmesonden) sind Standorte, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass von der Errichtung von Erdwärmesonden keine Gefährdung für das Grundwasser ausgeht.

Als mögliche Ursachen für eine Gefährdung des Grundwassers gelten Bohrarbeiten und damit einhergehende Ausbau (-fehler), die Veränderung der hydraulischen Situation und der Betrieb von Erdwärmesonden als solcher.

Hinzu kommt die wasserwirtschaftliche Beurteilung der Standorte; in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen, Heilquellen oder anderer Grundwassernutzer besteht eine Schutzbedürftigkeit des Grundwassers, die über den allgemeinen Grundwasserschutz hinausgeht. Die wasserwirtschaftliche Beurteilung einer geplanten Erdwärmenutzung erfolgt anhand der relativen Lage eines Vorhabensstandortes zu Grundwassernutzungen und deren festgesetzten oder in Verfahren befindlicher Schutzgebiete. In der vorstehenden Abbildung sind die Gebiete in rot eingetragen, in denen aus wasserrechtlicher Sicht eine Erdwärmenutzung unzulässig ist, auch wenn hydrologisch günstige Bedingungen vorliegen;

- wasserwirtschaftlich günstig sind Gebiete außerhalb von Wasser- Heilquellenschutzgebieten oder in deren weiteren qualitativen Schutzzonen (WSG IIIB, HQSG III/2), außerhalb des Einzugsgebietes öffentlicher Trinkwassergewinnungsanlagen oder staatlich anerkannter Heilquellen ohne festgesetztes bzw. im Verfahren befindliches Schutzgebiet oder ohne kontaminierte Bereiche einer Altlast, ohne schädliche Bodenverunreinigung oder ohne Grundwasserverunreinigung;

- wasserwirtschaftlich ungünstig sind Gebiete in den weiteren Schutzzonen III bzw. IIIA von Trinkwasserschutzgebieten oder in den weiteren Schutzzonen III bzw. III/1 (qualitativ) und B (quantitativ) von Heilquellenschutzgebieten;
- wasserwirtschaftlich unzulässig sind Gebiete, in den Schutzzonen I und II von festgesetzten oder vorgeschlagenen Wasserschutzgebieten und in den Schutzzonen I und II (qualitativ) und A (qualitativ) von Heilquellenschutzgebieten.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:

Das Stadtgebiet Pfungstadts wird von untergegangenen Bergbauberechtigungen überlagert. Innerhalb der auf Erdgas verliehenen Felder wurden 13 Bohrungen abgeteuft, die nach der Betriebseinstellung 1975 verfüllt wurden. Im derzeit gültigen FNP von 1981 ist die Lage der meisten dieser Bohrungen dargestellt, in der Fortschreibung des FNP wurde nunmehr auf deren Darstellung verzichtet.
Bei den Bohrungen handelt es sich nach hiesigem Kenntnisstand um Aufsuchungs- und Produktionsbohrungen nach Kohlenwasserstoffen (Erdgas). Sämtliche Bohrungen wurden verfüllt und mit einer Zementation ca. 1 - 2 m unter Flur verschlossen. Die Bohrplätze und die Flächen für Betriebsanlagen wurden einer Folgenutzung zugeführt. Für einige der Bohrungen besteht weiterhin ein Schutzradius von 7,5 m, der aus Sicherheitsgründen auch künftig von einer Überbauung freigehalten werden soll.

4.7 Denkmalschutz

Im Stadtgebiet von Pfungstadt sind archäologische Denkmäler bekannt. Diese Denkmäler sind gesetzlich geschützt (§ 19 HDSchG) und dürfen weder zerstört noch beseitigt, in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt oder umgestaltet werden (§ 16, 1 HDSchG).

Die archäologischen Denkmale sind im Plan als nachrichtliche Übernahme durch Symbol entsprechend gekennzeichnet.

Nr. im Plan	Objekt
1.	Südl. Wasserwerk: bronzezeitlicher Bestattungsplatz
2.	„Auf der Burg“: mittelalterliche Niederungsburg
3.	„Im nächsten Riegel“: Bestattungsplatz der Jungstein- und Bronzezeit
4.	Tongrube: bronzezeitlicher Bestattungsplatz; Funde der Jungstein- und Eisenzeit
5.	„Wellberg“: mittelalterliche Turmhügelburg (Motte)
6.	„Steinmauerweg“: mittelalterliche Gerbergruben
7.	„Lache“: römische Siedlung
8.	„Steinmauer“ römische Gräberfeld; zahlreiche Siedlungsfunde über Luftbild
9.	„Steinmauer“, römischer Gutshof (villa rustica)
10.	„Steinmauer“: römische Siedlungsstelle; Funde der Jungsteinzeit
11.	„Steinmauer“: zahlreiche Siedlungsstellen von der Jungsteinzeit bis in die Eisenzeit
12.-13.	„Pabstweinweg“: bronzezeitliche Bestattungsplätze

Quelle: Landesamt für Denkmalpflege in Hessen

4.8 Militärflächen

Im östlichen Gemarkungsgebiet der Stadt Pfungstadt befindet sich innerhalb einer Waldfläche ein Kasernengebiet der Bundeswehr. Der Bundeswehrstandort ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Bund“ dargestellt.

Bereits in der Stadtentwicklungsplanung mit Stand von 1993 wird für den Fall einer möglichen Aufgabe des Standortes das Bundeswehrgelände als idealer Standort für ein mögliches Gewerbegebiet, insbesondere wegen der guten verkehrlichen Anbindung an die Autobahn und das Eisenbahnnetz, empfohlen. Bis zum Zeitpunkt der Aufgabe des Bundeswehrstandortes bleibt der Teil der Waldflächen, die im RPS/RegFNP 2010 als Sonderfläche ausgewiesen sind, als Naherholungsort unzugänglich.

4.9 Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

4.9.1 Schulen

Pfungstadt verfügt über fünf Grundschulen, davon liegen drei in der Kernstadt und je eine im Stadtteil Hahn und Eschollbrücken. In der Kernstadt befinden sich zudem eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe und eine Schule für Lernhilfe.

Aufgrund der sich nicht wesentlich zu erwartenden Erhöhung der Anzahl an Kindern im Alter von 0 – 5 Jahre (vgl. Bevölkerungsentwicklung in Kapitel 1.3) können die Schülererwartungszahlen für die kommenden 5 Jahre als stabil angesehen werden. Es wird auch im Hinblick auf die Bevölkerungsprognosen für den vom Flächennutzungsplan abzudeckenden Zeitraum kein Bedarf für Schulerweiterungen oder Neubauten gesehen.

4.9.2 Einrichtungen der Altenpflege

Mit Verweis auf die Bevölkerungsentwicklung in Kapitel 1.3 wird künftig ein erhöhter Bedarf an Betreuungseinrichtungen für Senior:innen zu erwarten sein. Im Stadtgebiet befinden sich derzeit zwei Alten- und Pflegeheime, davon eines in Hahn in privater Trägerschaft (stationäre Pflege, Kurzzeitpflege und betreutes Wohnen), ein weiteres in der Kernstadt in evangelischer Trägerschaft (stationäre Pflege, Kurzzeitpflege).

© 2025 IP-Konzept

4.9.3 Medizinische Versorgung

Derzeit sind in der Kernstadt und den Stadtteilen niedergelassene Ärzte (Allgemeinmediziner und auch verschiedene Fachärzte, Zahnärzte), Heilpraktiker sowie verschiedene Dienstleister ambulanter Pflege und Apotheken vorhanden.

Pfungstadt gehört nach dem Hessischen Krankenhausplan 2020 (Quelle: HA Hessen Agentur GmbH / Hessisches Sozialministerium (Hg.): Krankenhausplan 2020, Wiesbaden 05.12.2020) zum Versorgungsgebiet Darmstadt, welches mit seinen städtischen Kliniken und dem Marienhospital in christlicher Trägerschaft die medizinische Versorgung der Bevölkerung Pfungstadts übernimmt.

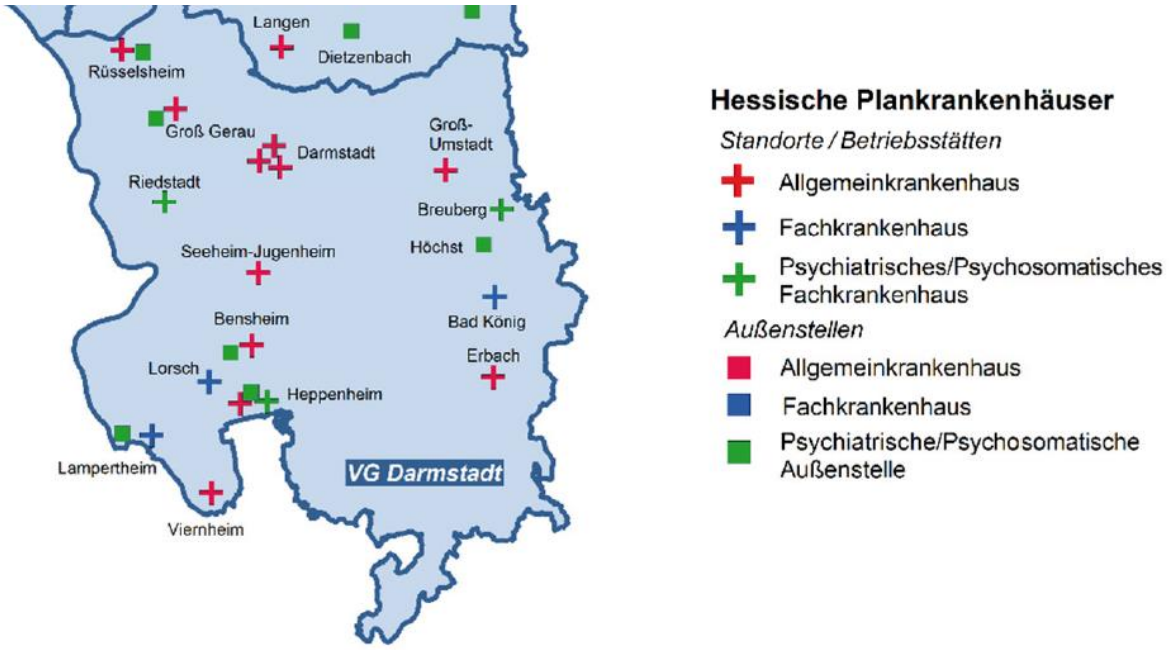


Abbildung 21: Standorte der hessischen Plankrankenhäuser
Quelle: (HA, 2020), Krankenhausplan 2020
Kartengrundlage: GfK GeoMarketing, Feststellungsbescheide des Hessischen Ministeriums für Soziales und Integration, Stand: 31.05.2020, Darstellung der Hessen Agentur

4.9.4 Sonstige Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Für die Feuerwehr stehen in Pfungstadt zwei Feuerwehrhäuser zur Verfügung. Diese befinden sich im Zentrum der Kernstadt und im Stadtteil Eschollbrücken. Mit seiner Lage westlich der Kernstadt und direkt an der B 426 können Einsatzfahrzeuge vom Stadtteil Eschollbrücken aus in kürzester Zeit das gesamte Stadtgebiet und insbesondere die Stadtteile erreichen.

In der Kernstadt befindet sich eine Polizeistation sowie eine Rettungswache des Deutschen Roten Kreuzes und des Arbeiter-Samariter-Bundes für den Rettungsdienst.



Quelle: Landkreis Darmstadt-Dieburg

4.10 Grünflächen

Die Funktionen von Grünflächen reichen von der Gliederung und Gestaltung der Siedlungsstruktur über die ökologische Funktion hin zur Naherholung und kommen in unterschiedlicher Ausprägung im Stadtgebiet und den Stadtteilen vor:

- Park- und Grünanlagen,
- Spielplätze, Sportflächen und sonstige Sportanlagen,
- Friedhöfe,
- Dauerkleingärten,
- Grünzüge/Grünverbindungen,
- Sonstige Flächen und Anlagen für Freizeit und Erholung.

Pfungstadt verfügt über allgemeine Park- und Grünflächen, vor allem im Stadtteil Pfungstadt. Dazu zählen die Akazienanlage im Bereich des Friedhofes zwischen den Straßen „Zu den Sportplätzen“ und „Akazienweg“, die Carlo-Mierendorff-Anlage im Bereich des Stadtzentrums und ein Grünzug im Bereich des Friedenparks. Neben diesen größeren Grünanlagen gibt es in Pfungstadt noch kleinere Grünanlagen. Die Grünanlage an der L 3303 (Ecke Wormser Straße) kann durch die unmittelbare Lage an der Landesstraße und der starken Lärmbelastung nicht als Naherholungsort gewertet werden. Die Stadtteile mit ihren ehemaligen dörflichen Charakteren weisen keine öffentlichen Grünanlagen auf mit Ausnahme von Spielplätzen.

In Pfungstadt und seinen Stadtteilen gibt es zahlreiche Spielplätze, die sich jedoch bzgl. ihrer Vegetation und demnach in ihrer Nutzungsintensität stark unterscheiden.

Pfungstadt und seine Stadtteile verfügen jeweils über einen Friedhof im Siedlungsgebiet.
Im Gemarkungsgebiet befinden sich einige Kleingartenanlagen, davon zwei größere im Stadtteil Pfungstadt. Zugleich bestehen zahlreiche kleinere Kleingärten, die nicht über einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert sind.

Die Grünverbindungen sind unterschiedlich ausgeprägt und dimensioniert, teils auch nur als grüne Wegeverbindungen ausgebildet. In Ansätzen sind gewässerbegleitende Grünzüge entlang von Modau und Sandbach zu erkennen.

Eine Verbindung von Stadt und Landschaft erfolgt über erweiterte Grünverbindungen. Über sie werden Naherholungsgebiete aber auch ökologisch wertvolle Flächen außerhalb der besiedelten Bereiche an das städtische Freiraumsystem angebunden. Die erweiterten Grünverbindungen verlaufen z.T. entlang der Fließgewässer und Feldwege.

Sportflächen und Freizeitangebote sind in der Gemarkung Pfungstadt gut verteilt. Zwei große Sportflächen gibt es in Pfungstadt selbst (Sport- und Freizeitzentrum Nord und Sport- und Freizeitzentrum Süd). Daneben befinden sich in Hahn und Eschollbrücken Sportflächen.

Zu den sonstigen Flächen und Anlagen für Freizeit und Erholung zählen neben Freizeitanlagen für Minigolf und Boccia (im Freizeitzentrum Nord) und Flächen für die Kleintierhaltung auch Flächen für Hundedressur, des Schäferhundevereins oder der Zierzuchtanlage.

4.11 Flächen für die Landwirtschaft

Insgesamt sind für Pfungstadt im Flächennutzungsplan ca. 2.000 ha als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Jahr 2010 wurden noch insgesamt 37 landwirtschaftliche Betriebe gezählt, die eine Fläche von 1.693 ha bewirtschafteten.

Bis zum Jahr 2020 reduzierte sich deren Anzahl auf 25 Betriebe mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche von 1.834 ha (Quelle: Hessisches statistisches Landesamt, Statistische Berichte – Landwirtschaftszählung 2020, Wiesbaden, Januar 2020):

Betrieb mit einer LF von	5 – 10 ha	1 Betrieb
Betrieb mit einer LF von	10 – 20 ha	4 Betriebe
Betrieb mit einer LF von	20 – 50 ha	6 Betriebe
Betrieb mit einer LF von	50 – 100 ha	8 Betriebe
Betrieb mit einer LF von	100 – 200 ha	4 Betriebe
Betrieb mit einer LF von	über 200 ha	2 Betriebe

Lediglich ein Betrieb befasst sich mit ökologischem Landbau.

Insgesamt 13 Betriebe befassen sich mit Viehhaltung (5 Betriebe mit Rindern und 3 Betriebe mit Schweinen). Der Viehbestand ist mit 811 GV angegeben.

Weitere Betriebe sind ausgerichtet in den Bereichen:

-	Ackerbau	15 Betriebe
-	Gartenbau	--
-	Dauerkulturen	--
-	Futterbau	4 Betriebe
-	Veredlung	2 Betriebe
-	Pflanzenbauverbund	--

© 2025 IP-Konzept

-	Viehhaltungsverbund	1 Betrieb
-	Pflanzenbau Viehhaltungsverbund	3 Betriebe
-	Gesamt	25 Betriebe

Die Anbauflächen und Kulturarten sind:

-	Ackerland	24 Betriebe	1.467 ha
-	Dauerkulturen	3 Betriebe	2 ha
-	Dauergrünland	21 Betriebe	363 ha
-	Gesamt		1.832 ha

Zu den Erzeugnissen zählen:

-	Getreide	Winterweizen	504 ha
		Gerste	171 ha
		Hafer	2 ha
		Körnermais	185 ha
		Gesamt	877 ha
-	Silomais, Grünmais		68 ha
-	Zuckerrüben		136 ha
-	Kartoffeln		98 ha
-	Winterraps		85 ha
-	Hülsenfrüchte		12 ha

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen landwirtschaftlichen Betriebsstandorten und Wohnnutzung sind entsprechende Abstandsregelungen zwischen den Nutzungen (Konfliktvermeidungsgebot) einzuhalten, insbesondere mit Blick auf Vieh-/ Schweinehaltung. Für den Bereich der Pferdehaltung existieren zurzeit keine rechtlich verbindlichen Abstandsregelungen. Es entstehen jedoch auch bei diesem Betriebsschwerpunkt durch Futter- und Mistlagerung unvermeidbare Lärm- und Geruchsimmissionen. Auch der Reitbetrieb an Wochenenden, Feiertagen und in den Abendstunden kann zu Belästigungen in der Nachbarschaft führen.

Durch die geplanten Erweiterungen der Siedlungs- und Verkehrsflächen und der damit einhergehenden Ausgleichsmaßnahmen wird die Reduzierung der landwirtschaftlichen Nutzflächen unvermeidbar. Der Flächennutzungsplan versucht bei der Flächenentwicklung auf die Anforderungen der Landwirtschaft einzugehen und neben der Einbeziehung der Ortslandwirte in den Entwicklungsprozess ebenso den Flächenverlust zu minimieren, indem Ausgleichsflächen und -maßnahmen so ausgewählt werden, dass das Bewirtschaften der Flächen nicht im Übermaß eingeschränkt wird. Zudem soll in späteren Bebauungsplänen geprüft werden, ob nicht etwa alternative Maßnahmen, wie etwa der Aufforstung von Waldflächen oder der Gewässerrenaturierung in Frage kommen, wobei zugleich die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie unterstützt werden soll. Ebenso sollen flächenschonende Planungen bevorzugt werden und besonders wertvolle landwirtschaftliche Flächen gesichert werden.

© 2025 IP-Konzept

4.12 Waldflächen

Im Stadtgebiet Pfungstadt werden nahezu 31 % (ca. 1.300 ha) der Gemarkungsfläche durch Waldflächen in Anspruch genommen. Vor allem im Norden und Osten wird Pfungstadt großflächig von Wald umgeben.

Der gesamte Wald besitzt dabei mehrfach überlagernde Schutz- und Erholungsfunktionen. Dazu zählen immissions-, Klima- und Wasserschutzfunktionen sowie eine Bedeutung für die Naherholung und den Biotopschutz.

Entsprechend § 5 Hess. Forstgesetz gilt für Wald im Verdichtungsraum in hervorgehobenem Maß, dass neben den betriebswirtschaftlichen Zielen der Forstwirtschaft gleichrangig die Wohlfahrtswirkungen des Waldes stehen. In die forstliche Planung sollten verstärkt Maßnahmen für Naturschutz und Erholung eingebracht werden.

5 Leitbild für die zukünftige Siedlungsentwicklung - Potenzialflächen

Mit der künftigen Siedlungsentwicklung wird auf die Grundlagen aufgebaut, die durch die vergangenen planerischen Überlegungen und Konzeptionen eingeleitet und letztlich auch bewirkt wurden, vgl. dazu auch die ausführliche Darstellung in Teil II der Begründung, Anhang Nr. 3.1.

Neben der städtebaulichen Entwicklung sind innerhalb der Stadt Pfungstadt insbesondere die Belange der Landwirtschaft von gewichtiger Bedeutung, da zum einen die Böden als sehr ertragreich zu bewerten sind und zum anderen auch eine ausgeprägt intakte Landwirtschaft durch die vorhandenen Betriebe vorhanden ist. Städtebauliche Maßnahmen in der Vergangenheit, wie z.B. die Entwicklung der Gewerbegebiete im Pfungstädter Westen oder auch der Bau der Westumgehung, haben zu großen Flächenverlusten bei der Landwirtschaft geführt. Jedoch war stets auch die Kompromissbereitschaft seitens der Landwirtschaft gegeben, für erforderliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen einen Flächenbeitrag zu leisten und somit der Entwicklung der Stadt Pfungstadt nicht entgegen zu wirken. In diesem Sinne liegt es in der Absicht der Stadt, auch in Zukunft die städtebauliche Entwicklung an den Belangen der Landwirte zu orientieren und deren Fortbestand durch Flächenerhalt zu sichern.

Dennoch ist die Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans in erster Linie mit der Darstellung einer zukünftigen Siedlungsentwicklung verbunden. Dazu sind im Planteil des FNP sogenannte **Potenzialflächen** verortet, innerhalb derer aus Sicht der Stadt eine städtebauliche Fortentwicklung realisiert werden kann. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den einzelnen Potentialflächen erfolgt in Teil II der Begründung, auf

Anhang Nr. 4

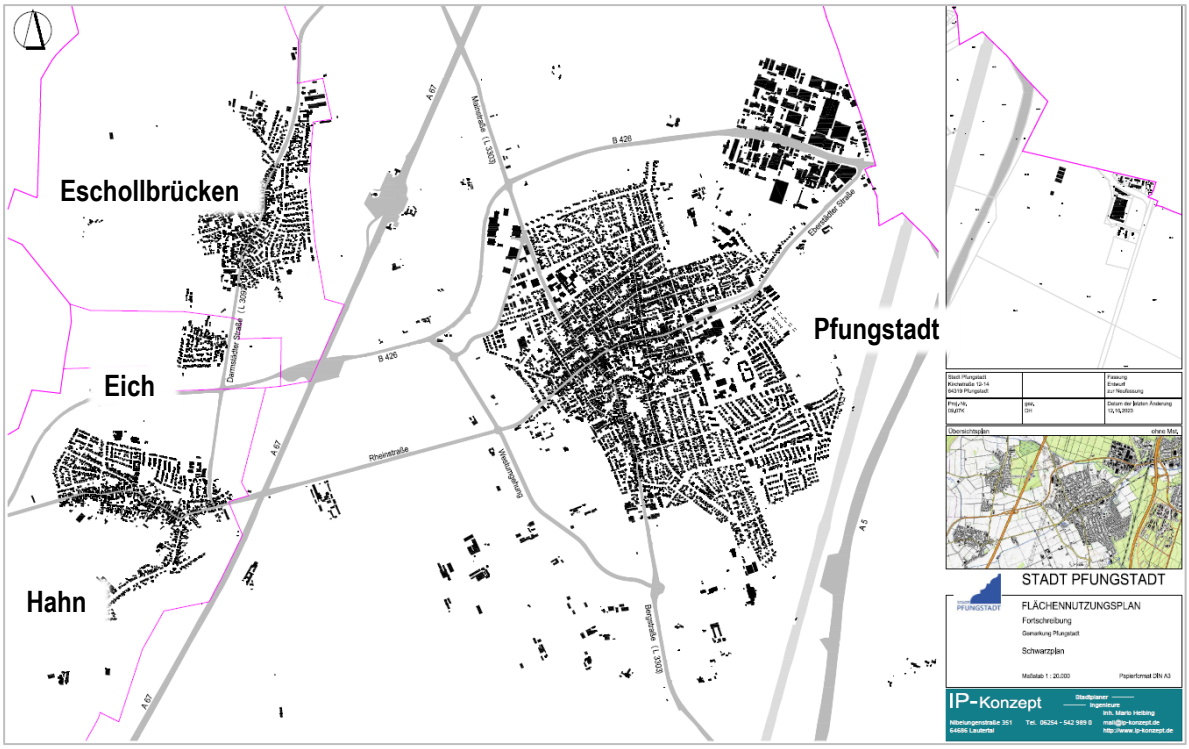
wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Darstellung der Potenzialflächen berücksichtigt, wie bereits zuvor erörtert, die vergangene städtebauliche Entwicklung und macht deutlich, dass damalige Überlegungen oft nicht an Bedeutung verloren haben, wie untenstehende Abbildung aus dem „Leitkonzept zur Stadtentwicklungsplanung 1993“ zeigt.
Letztlich ist die städtebauliche Entwicklung der Stadt Pfungstadt auch an vorgegebene äußere Parameter gebunden, wie z. B. die umgebenden Waldflächen oder die Verkehrswege. Hiernach sind die Grenzen für eine Stadtentwicklung im Nordosten bis Südosten durch die Waldgebiete und die Bundesbahnstrecke, im Südwesten und Westen durch die Westumgehung sowie im Norden durch die B 426 vorgegeben.
Unter diesen Rahmenbedingungen kann die städtebauliche Fortentwicklung der Kernstadt vordergründig nur nach Westen (Südwesten) und Osten erfolgen. Daraus ergibt sich ein städtebaulicher Rahmen für die weitere städtebauliche Planung hinsichtlich der

a) Gewerbeflächen
b) Flächen für den großflächigen Einzelhandel
c) Sport- und Freizeitflächen
d) Entwicklung zentrumsnaher Wohnbauflächen unter besonderer Berücksichtigung der innerörtlichen Nachverdichtung.

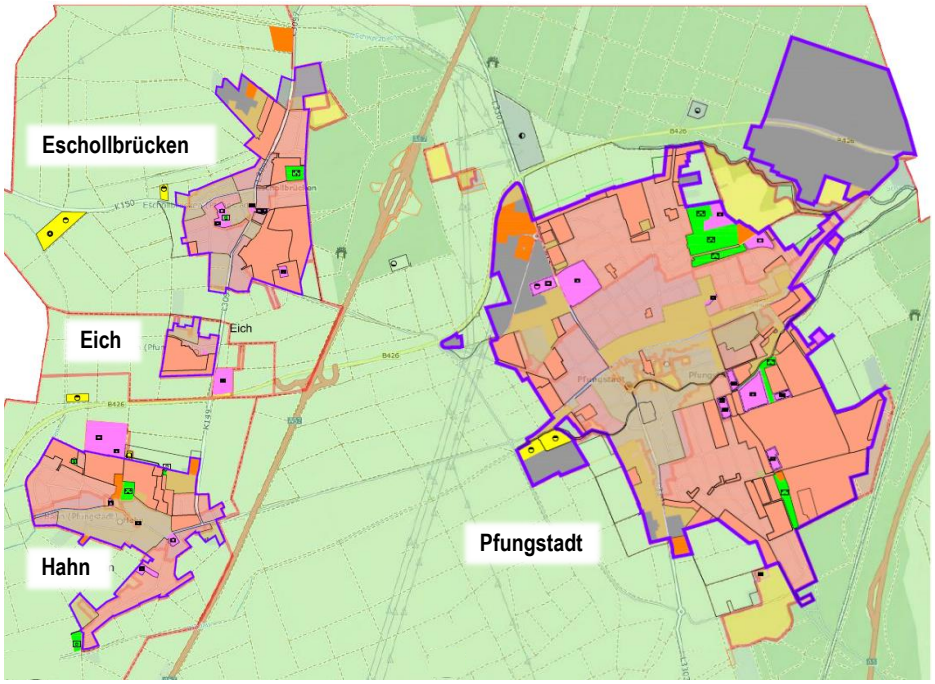


Schwarzplan:

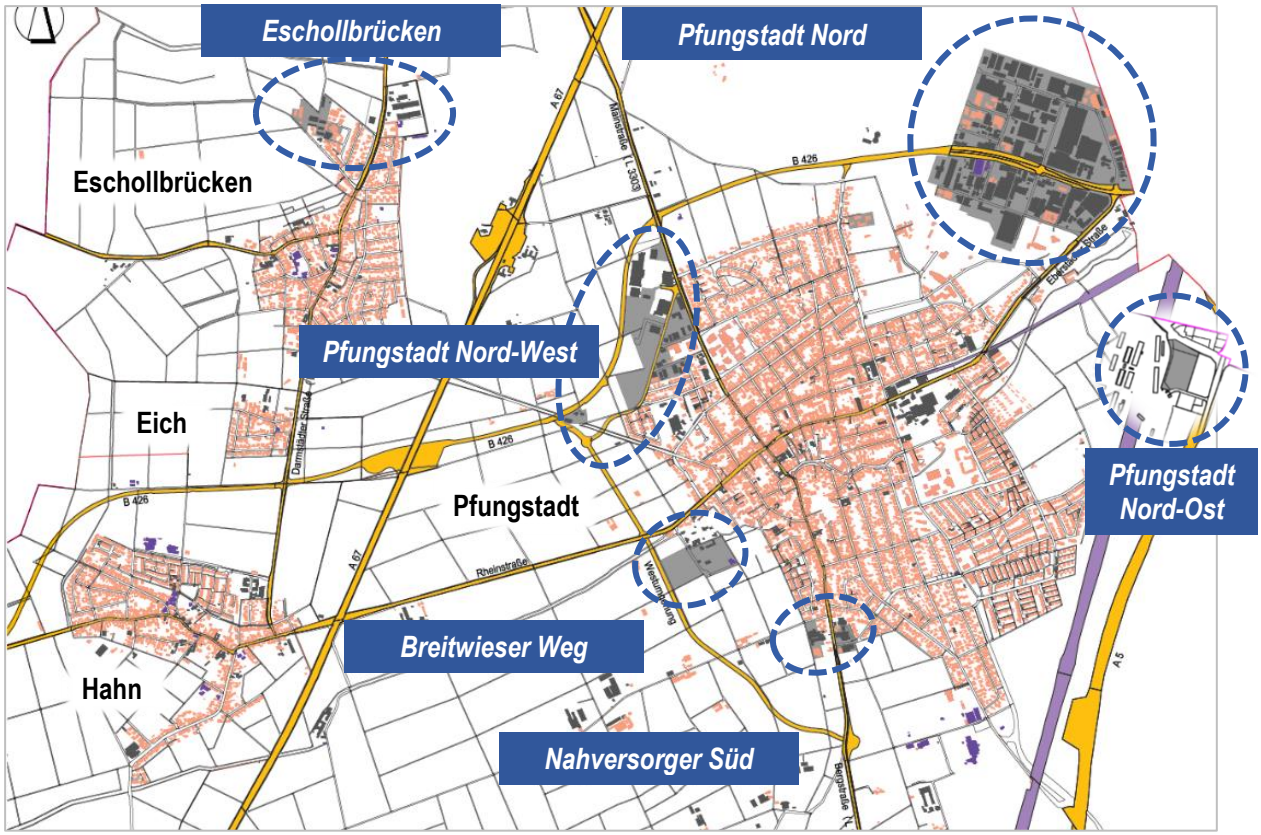


Die derzeit überbaute Siedlungsfläche wird berechnet anhand der durch Bebauungsplan „überplanten“ Flächen zuzüglich der im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellten Bereiche (in der untenstehender Abb. lila umrandet), die Sondernutzungen, wie bspw. die Sportanlagen, sind in der Flächenangabe nicht berücksichtigt:

Pfungstadt	429,20 ha	Eschollbrücken	70.01 ha
		Eich	8,74 ha
		Hahn	66,85 ha



Schwerpunkte für **Gewerbe**:



Leitbild **Gewerbe**:

Für die gewerbliche Entwicklung in der Kernstadt werden **drei Schwerpunkte** bestimmt:

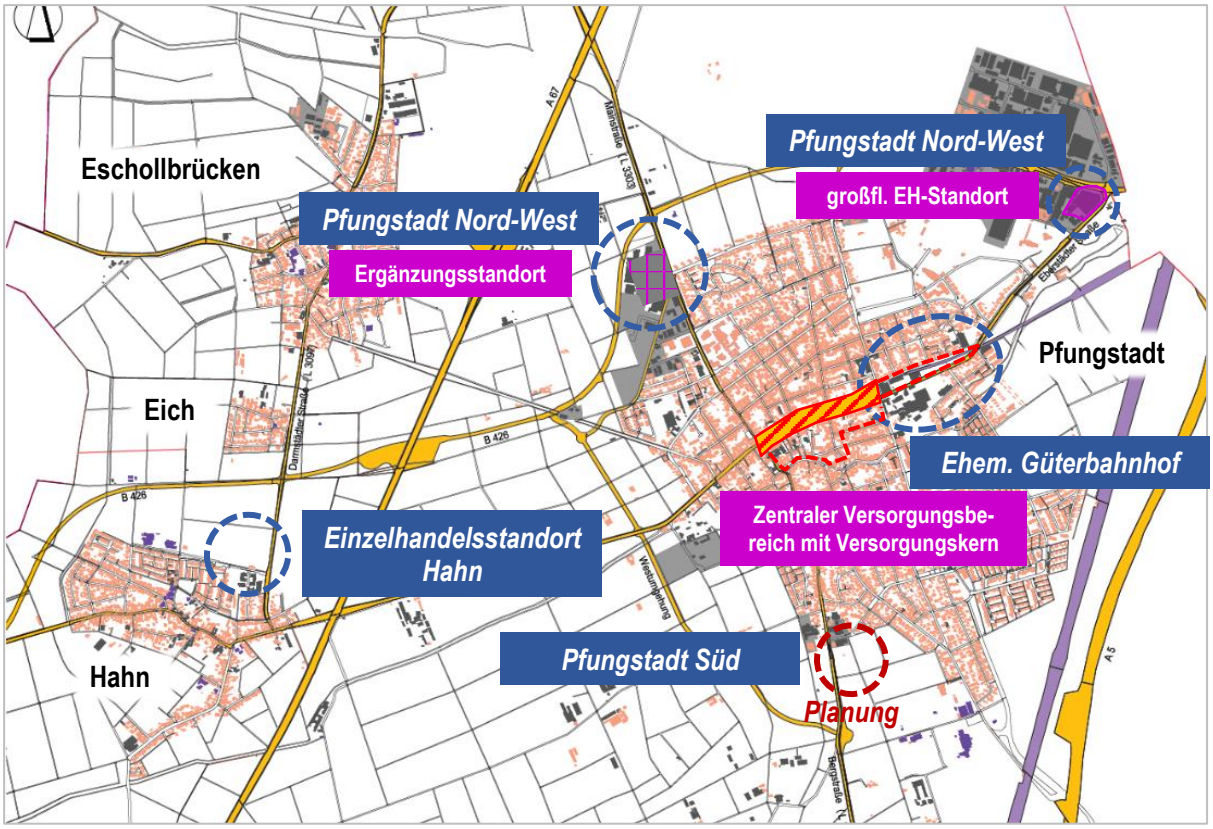
- Gewerbegebiet Nord — B-Plan „Gewerbegebiet Nord“
- Gewerbegebiet Nord-West — B-Plan „Pfungstadt Nord-West“, B-Plan „Zwischen Mainstraße und B 426“
- Gewerbegebiet „Breitwieser Weg“ — B-Plan „Am Breitwieser Weg“

Ferner werden für eine angemessene Bestandsentwicklung und -ergänzung im Pfungstädter Süden sowie im Bereich östlich der Major-Karl-Plagge-Kaserne (Gewerbegebiet „Pfungstadt Nord-Ost“) als auch im Norden des Stadtteils Eschollbrücken gewerbliche Bauflächen dargestellt, die jedoch nicht als Schwerpunktentwicklung gelten.

Flächenpotentiale für die künftige Gewerbeflächenentwicklung sollten daher im Bereich der v.g. drei Schwerpunktgebiete vorgesehen werden. Aufgrund der vorhandenen Flächenpotenziale sowie auch im Hinblick auf die räumliche Lage (unmittelbarer Anschluss an überörtliche Verkehrswege, Abstand zur Wohnsiedlungslage) sollte eine vorrangige Gewerbeentwicklung zunächst auf das Gebiet „Pfungstadt Nord-West“ konzentriert werden.

© 2025 IP-Konzept

Schwerpunkte für **Einzelhandel**:



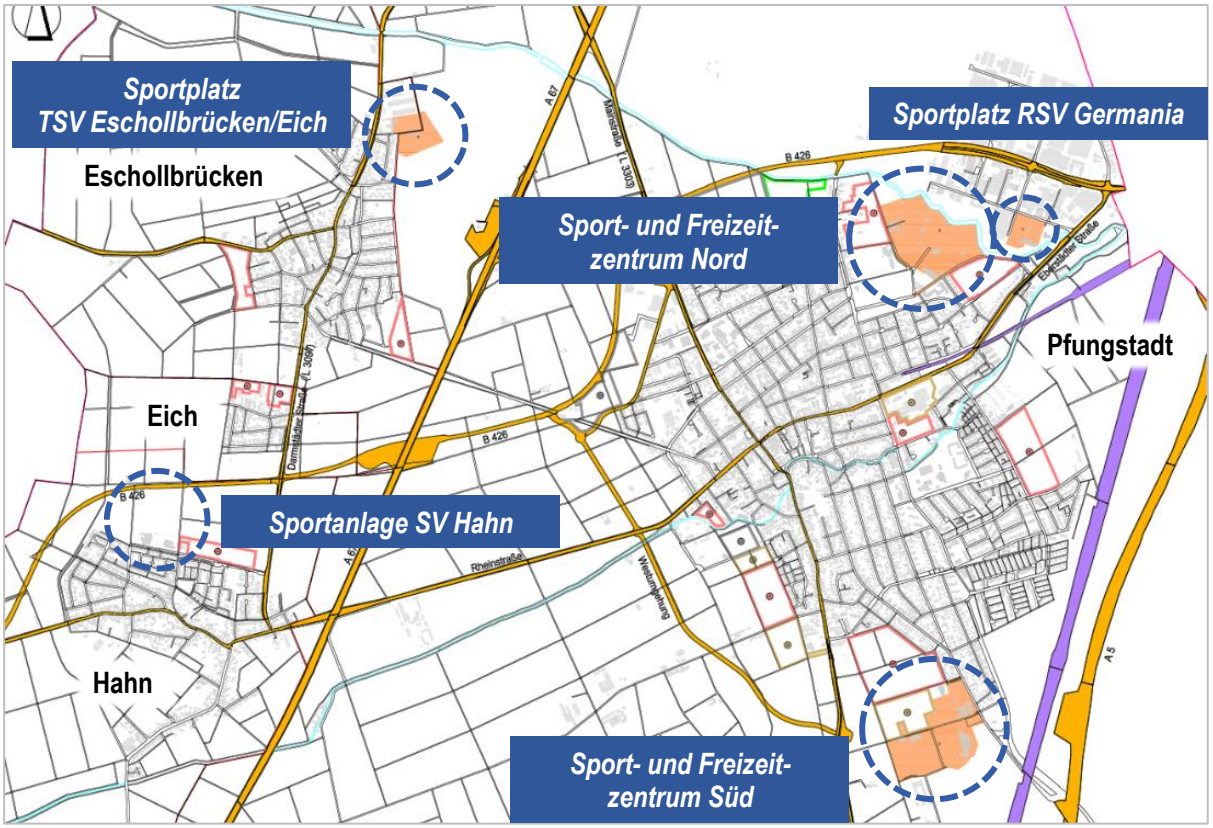
Leitbild **Einzelhandel**:

Für die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben werden vorrangig die im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Bereiche bestimmt; als Bereiche für den großflächigen Einzelhandel dienen hierbei die Gebiete:

- Die innerstädtische Haupteinkaufslage erstreckt sich entlang der Eberstädter Straße, zwischen Bahnhof-/ Mühlstraße und Mainstraße / Borngasse sowie in den angrenzenden Seitenstraßen, insbesondere in der Pfarrgasse, bis hin zum ehemaligen Güterbahnhofsgelände (zentraler Versorgungsbereich). Entlang der Eberstädter Straße ist der Geschäftsbesatz nahezu durchgängig mit überwiegend kleinteiligem Fachhandel vorhanden, der ergänzt wird durch verschiedene Dienstleistungsbetriebe (Bank, Friseur, Versicherungen, etc.) und kleinere Gastronomiebetriebe / Imbisse. Hierdurch wird ein breites Spektrum an Bedarfsgütern des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs abgedeckt. Die Aufenthaltsqualität in der Eberstädter Straße wurde seit dem Neubau der B 426 als nördliche Umfahrung erheblich verbessert.
  Der zentrale Versorgungsbereich mit dem ausgewiesenen Versorgungskern ist als Kernstadtbereich nachhaltig zu sichern und bei der Ausweisung großflächiger Handelsbetriebe entsprechend gewichtig in die Abwägung einzustellen - Sicherung und Förderung des zentralörtlichen Einzelhandelsbesatzes entlang der Eberstädter Straße sollte vordergründig vor der Entwicklung dezentraler Standorte verfolgt werden.
- südwestlich Einmündung B 426 / Eberstädter Straße (sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort)
  Als weiterer Einzelhandelsstandort ist nordöstlich der Kernstadt Pfungstadt ein großflächiges SB-Warenhaus vorhanden.

- Pfungstadt Nord-West (Ergänzungsstandort)
  Am westlichen Rand der Kernstadt ist westlich der Mainstraße mit einem Baumarkt, einem Lebensmittel-Vollsortimenter und einigen Fachmärkten der größte Einzelhandelsbesatz außerhalb des zentralen Stadtkerns vorhanden.
- Pfungstadt Süd (geplanter Einzelhandelsstandort für Lebensmittel / Nahversorgung)
  Im Süden der Kernstadt wird an der Bergtsraße der Standort eines Lebensmittel-Vollsortimenters geplant.
- In den Stadtteilen Eschollbrücken und Hahn befindet sich ein Lebensmitteldiscounter im Nordosten des Stadtteils Hahn, in den Ortsmitten ist jeweils einiger Einzelhandelsbesatz durch Anbieter des kurzfristigen Bedarfs vorhanden.

Schwerpunkte **Sport- und Freizeitnutzung**:



Leitbild **Sport- und Freizeitnutzung**:

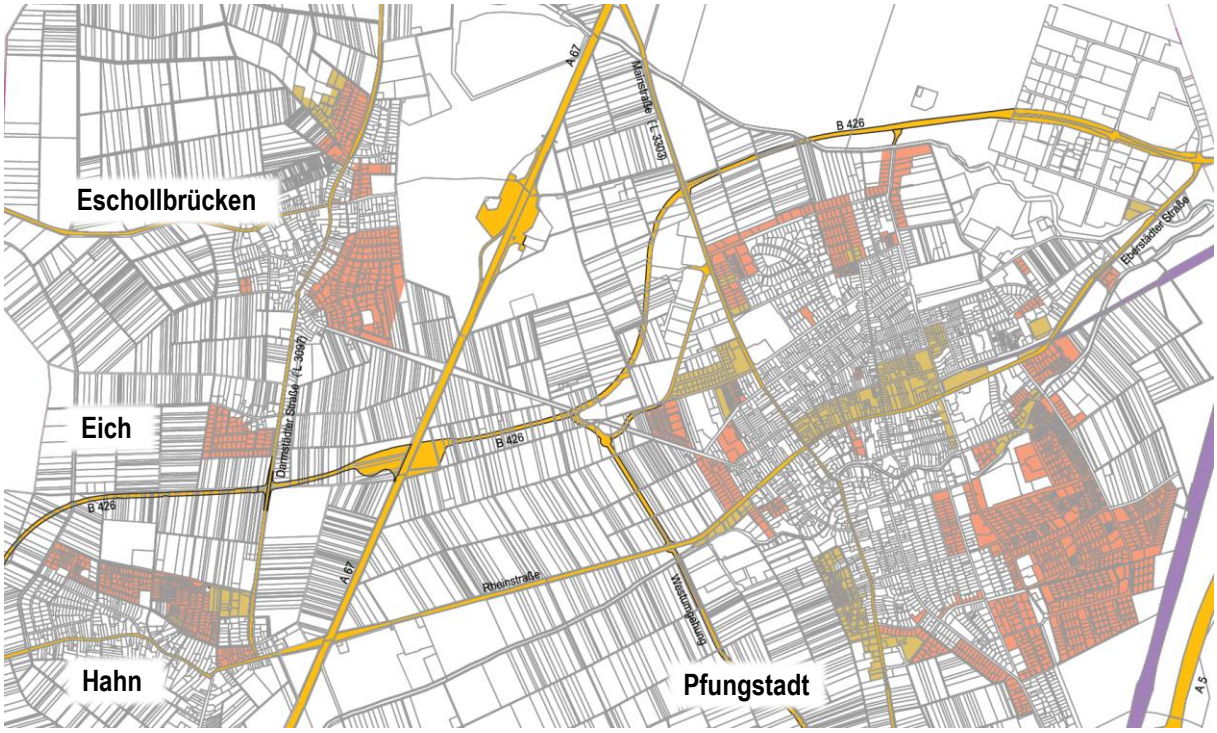
Als **Schwerpunkte für Anlagen der Sport- und Freizeitnutzung** werden folgende Bestandsanlagen bestimmt:

- Kernstadt: Sport- und Freizeitzentrum Nord sowie Sport- und Freizeitzentrum Süd
- Eschollbrücken / Eich: Sportplatz TSV Eschollbrücken / Eich
- Hahn: Sportanlage SV Hahn

Der bestehende Sportplatz des RSV Germania erhält Bestandsschutz, könnte langfristig jedoch aufgrund der Lage aus städtebaulicher Sicht auch einer anderen Folgenutzung (z. B. Gewerbeflächen) zugeführt werden.

© 2025 IP-Konzept

Bestehende Bebauungspläne für **Wohn- und Mischbauflächen**:



Zur Identifizierung von Potenzialflächen wurde im Vorgriff auf die vorliegende Entwurfsfassung des FNP von der Stadt Pfungstadt ein **Siedlungsstrukturkonzept (SSK)** beauftragt, dessen Ergebnis von der Stadtverordnetenversammlung als planerische Grundlage für die Entwicklung auf FNP-Ebene beschlossen wurde (vgl. dazu Kap. 2.5.2).

Im SSK wurden **Flächenpotenziale für eine zukünftige Stadtentwicklung** untersucht und grundlegende Planungsziele erarbeitet, die in einem Endbericht als mögliche Potentialflächen (sog. Cluster) identifiziert und einer fachlichen Erörterung unterzogen wurden, so dass im Ergebnis ein **Potentialflächenpool** erreicht werden konnte für die künftige städtebauliche Entwicklung der Stadt Pfungstadt und der Stadtteile.

Die identifizierten Potentialflächen des SSK wurden im Zuge der Fortschreibung des FNP in eine erneute vertiefende planerische Auseinandersetzung eingestellt. Insbesondere die Ziele des Regionalplans sowie auch die Betrachtung der möglichen technischen und verkehrlichen Erschließbarkeit der Flächen und deren immissionsschutzrechtliche Bewertung wurden bei der weiteren Diskussion eingehend beleuchtet und in die Abwägung einbezogen, so dass die letztendliche Darstellung von Potentialflächen in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht zwingend identisch sind mit den identifizierten Flächen aus dem SSK.
Auf die detaillierte Auseinandersetzung mit den einzelnen Potentialflächen in Teil II der Begründung, Kapitel 4ff, wird verwiesen.

© 2025 IP-Konzept

Hieraus ergaben sich im Ergebnis folgende **Potenzialflächen Kernstadt**:

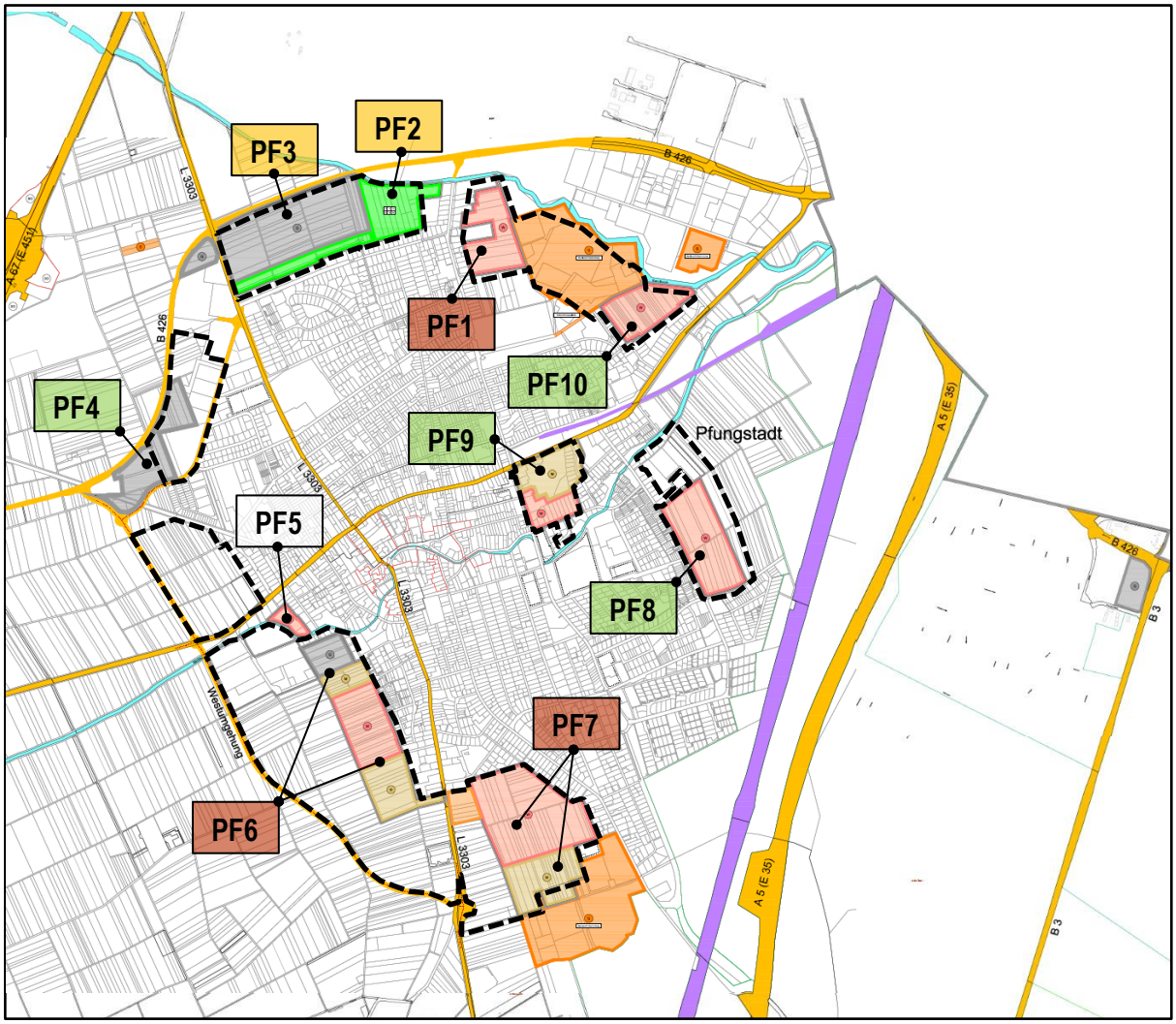
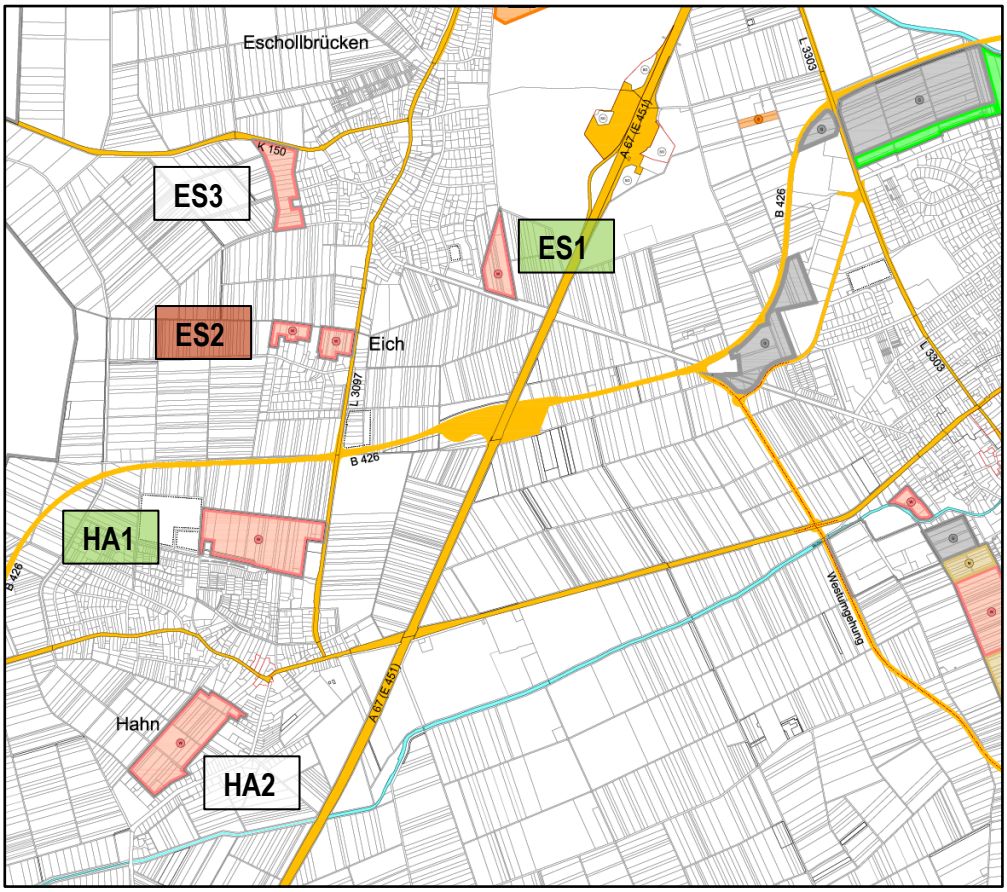


Abbildung 22: Potenzialflächen bei der Neufassung und Fortschreibung des FNP (Kernstadt)
Quelle: Eigene Darstellung

Potenzialflächen Stadtteil Eschollbrücken / Eich und Hahn:



Legende:

- Priorität A nach SSK
- Priorität B nach SSK
- Priorität C nach SSK
- Keine Identifizierung im SSK

Abbildung 23: Potenzialflächen bei der Neufassung und Fortschreibung des FNP (Stadtteile)
Quelle: Eigene Darstellung

In der Darstellung des Flächennutzungsplans sind überdies Entwicklungsflächen dargestellt, die in diesem Sinne keine Flächenzuwächse darstellen, sondern im Rahmen der planerischen Bearbeitung modifiziert oder bereits im Zuge laufender Bauleitplanverfahren in Bearbeitung sind. Beispielshaft seien hierfür die Sportanlagen genannt, die in der bisher geltenden Fassung des Flächennutzungsplans als „Grünflächen“ dargestellt sind, fortan in der Neufassung und Fortschreibung hingegen als „Sonderbaufläche“ dargestellt werden.

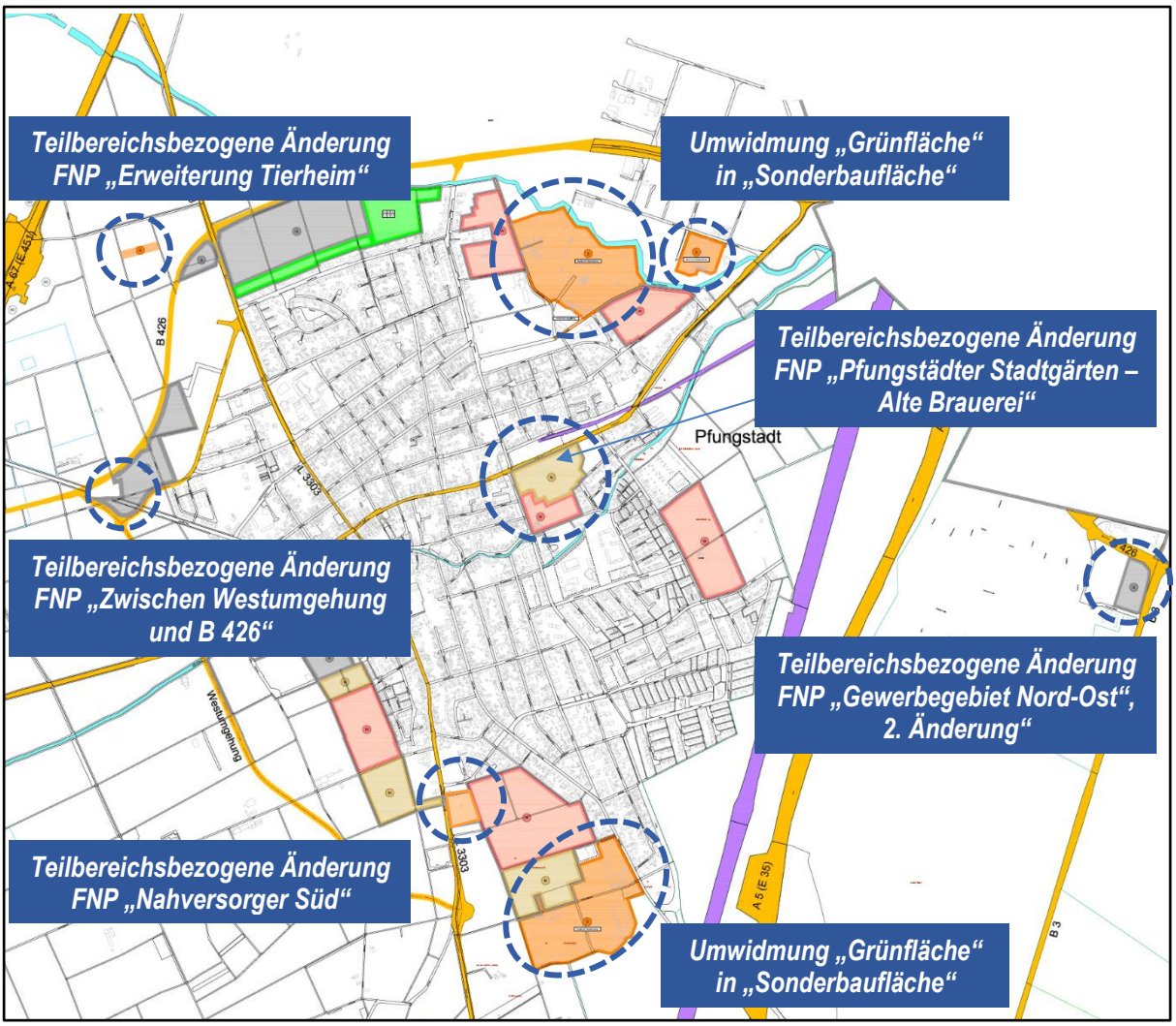


Abbildung 24: Entwicklungsflächen bei der Neufassung und Fortschreibung des FNP (Kernstadt)
Quelle: Eigene Darstellung

Nicht zuletzt wurde auch der vorhandene Siedlungsbestand, welcher nicht durch Bebauungspläne erfasst wird (der sog. unbeplante Innenbereich), einer kritischen Prüfung unterzogen. Im noch geltenden Flächennutzungsplan sind weite Teile der bebauten Ortslagen als gemischte Bauflächen dargestellt. Wie sich aus der örtlichen Prüfung jedoch ergeben hat, sind viele der als gemischte Bauflächen dargestellten Siedlungsbereiche nahezu ausschließlich wohngenutzt oder mit wohngebietsverträglichen Nutzungen unterzogen. In der Folge wurden diese Bereiche in der Neufassung und Fortschreibung als Wohnbauflächen dargestellt. Bereiche, die zuweilen mit gewerblichen Nutzungen untergliedert sind sowie die zentralen Ortskerne, wurden auch weiterhin als gemischte Bauflächen dargestellt.

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden folgende Potenzialflächen für die Kernstadt dargestellt:

Pot.-fläche	Flächen-größe	Art der Nutzung	Anzahl WE RPS/RegFNP 2010	Anzahl WE RPS/RegFNP 2024	Vorranggebiet RPS/RegFNP 2010		SSK Prio.
PF 1	5,03 ha	W	176 – 252 WE	302 WE	L	RG	C

Städtebauliche Beschreibung:

- Arrondierungsfläche nördlich des Friedhofs, im Osten angrenzend an Wohnbebauung entlang der Klingsackerstraße
- Konflikt mit bestehendem Gewerbebetrieb (Klingsackerstraße 39), das Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Beidseits der Klingsackerstraße, an der Einmündung der Ludwig-Clemenz-Straße“ (Nr. 50) als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt; Abstufung zu Wohngebiet erforderlich

Abwägung:

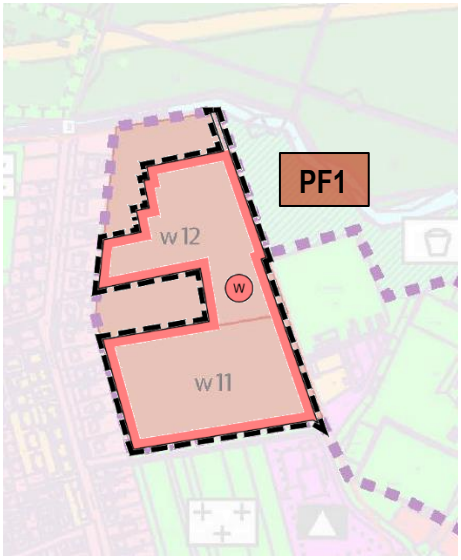
(1) Einzeilige Entwicklung nördlich der Johannes-Wetzel-Straße ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand auch kurzfristig möglich
(2) Eine rückwärtige Erschließung (Hinterliegerbebauung) der Grundstücke 75/2, 74/2, 73/4 und 71/2 (Klingsackerstraße 47 – 53) ist ebenfalls ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand kurzfristig möglich
(3) Entwicklung der Gesamtfläche in Teilabschnitten möglich: Obige Nr. (1) und (2) kurzfristig umsetzbar, die übrige Entwicklung der Fläche mittel- bis langfristig
(4) Priorität C des SSK wird übernommen

Darstellung Fortschreibung FNP:

Gesamtfläche PF 1 wird als Potentialfläche für Wohnen (Wohnbauland) dargestellt, abschnittsweise Entwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich

Auswirkungen auf neues Planwerk RPS/RegFNP (Entwurf 2024):

Im Sinne des Gegenstromprinzips
- Rücknahme Vorranggebiet „Landwirtschaft“
- Rücknahme Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“
- Ausweisung Vorranggebiet „Siedlung, Planung“, hilfsweise Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft



Überlagerung SSK mit Darstellung FNP:

Der Umgriff des Clusters aus dem SSK wurde bei der FNP-Darstellung der Wohnbaufläche um die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Beidseits der Klingsackerstraße, an der Einmündung der Ludwig-Clemenz-Straße“ (Nr. 50) bereits erfassten Flächen reduziert

Umgrenzung Cluster SSK

Umgrenzung Wohnbaufläche FNP

Pot.-fläche	Flächen-größe	Art der Nutzung	Anzahl WE RPS/RegFNP 2010	Anzahl WE RPS/RegFNP 2024	Vorranggebiet RPS/RegFNP 2010		SSK Prio.
PF 2	4,65 ha	Grünfläche	---	---	L	RG	**B**

Städtebauliche Beschreibung:

- Ersatzfläche für die Verlagerung der bestehenden Kleingartenanlage Mainstraße zugunsten einer Gewerbeflächenentwicklung südlich der B 426 (Potentialfläche PF 3)
- Anbindung an die bereits bestehende Kleingartenanlage westlich Klingsackerstraße / nördlich Ludwig-Clemens-Straße (erfasst durch rechtskräftigen Bebauungsplan „Beidseits der Klingsackerstraße, an der Einmündung der Ludwig-Clemenz-Straße“ (Nr. 50)

Abwägung:

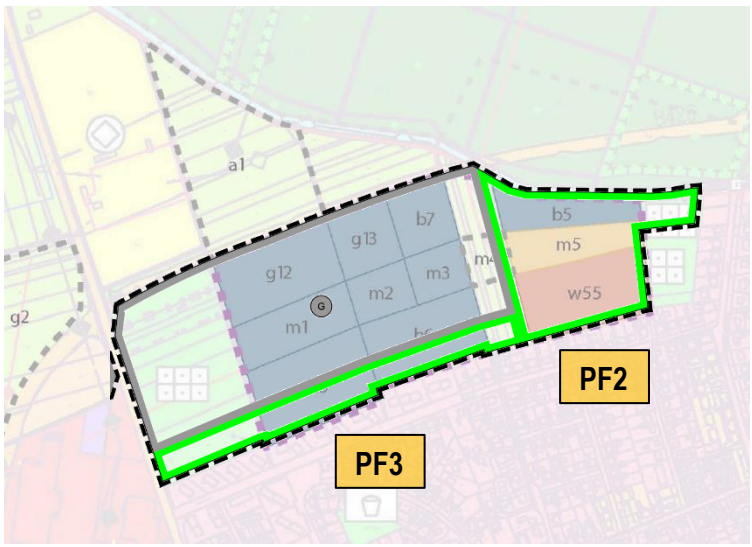
(1) Die im SSK (Cluster 3) aufgezeigte Entwicklung von Wohn- (w55), gemischten (m5) und gewerblichen (b5) Bauflächen wird zurück gestellt zugunsten der Erweiterung / Verlagerung der Kleingartenanlage Mainstraße
(2) Priorität B des SSK wird übernommen

Darstellung Fortschreibung FNP:

Gesamtfläche PF 2 wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt

Auswirkungen auf neues Planwerk RPS/RegFNP (Entwurf 2024):

Im Sinne des Gegenstromprinzips
- Rücknahme Vorranggebiet „Landwirtschaft“
- Rücknahme Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“
- Ausweisung Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft



Umgrenzung Cluster SSK

Umgrenzung gewerbliche Baufläche sowie Grünfläche FNP

Überlagerung SSK mit Darstellung FNP:

Erweiterung des Clusters nach Westen auf Fläche der bestehenden Kleingartenanlage Mainstraße (PF 3), Schaffung Ersatzfläche für die Verlagerung der Kleingartenanlage nach Osten (PF 2) mit Anschluss an die bestehende Anlage.

© 2025 IP-Konzept

Pot.-fläche	Flächen-größe	Art der Nutzung	Anzahl WE RPS/RegFNP 2010	Anzahl WE RPS/RegFNP 2024	Vorranggebiet RPS/RegFNP 2010		SSK Prio.
PF 3	13,08 ha	G	---	---	L	RG	**B**
	2,55 ha	Grünfläche	---	---	L	RG	**B**

Städtebauliche Beschreibung:

- Verkehrsgünstig gelegene und anthropogen vorgeprägte Gewerbefläche mit struktureller Anbindung an den Gewerbeschwerpunkt „Nord-Ost“ unter Einbeziehung der bestehenden Kleingartenanlage Mainstraße (= Erweiterung SSK-Cluster 3)
- Schaffung einer Abstandsfläche zwischen geplanter gewerblicher Baufläche und bestehender Wohnbebauung nördlich der Ludwig-Clemenz-Straße durch Darstellung einer Parkfläche
- Ersatzfläche erforderlich für die Verlagerung der bestehenden Kleingartenanlage (PF 2)

Abwägung:

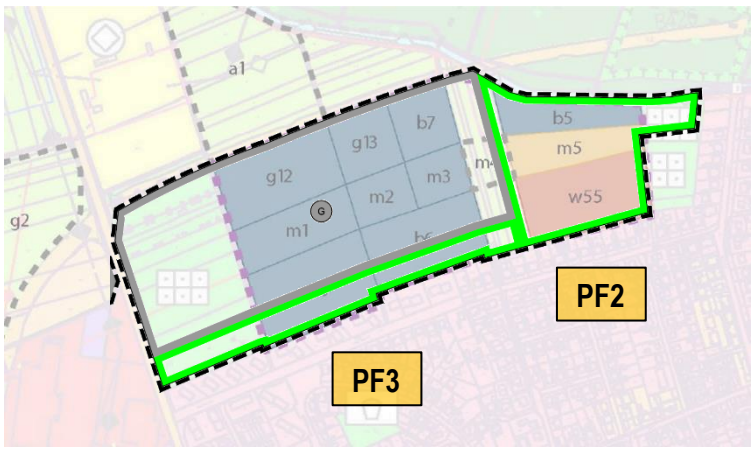
(1) Erweiterung der im SSK (Cluster 3) aufgezeigten Gewerbeentwicklung nach Westen, hierdurch strukturelle Anbindung an bestehenden Gewerbeschwerpunkt Nord-West durch Einbeziehung der Kleingartenanlage Mainstraße
(2) Schaffung einer im SSK nicht berücksichtigten „Pufferzone“ zur bestehenden Wohnbebauung nördlich der Ludwig-Clemenz-Straße „Gebietsabstufung)
(3) Priorität B des SSK wird übernommen

Darstellung Fortschreibung FNP:

Nördlicher Bereich der Gesamtfläche PF 3 wird als gewerbliche Baufläche dargestellt, nach Süden zur Wohnbebauung Darstellung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Park.

Auswirkungen auf neues Planwerk RPS/RegFNP (Entwurf 2024):

Im Sinne des Gegenstromprinzips
- Rücknahme Vorranggebiet „Landwirtschaft“
- Rücknahme Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“
- Ausweisung Vorranggebiet Gewerbe und Industrie, Planung



Überlagerung SSK mit Darstellung FNP:

Erweiterung des Clusters nach Westen auf Fläche der bestehenden Kleingartenanlage Mainstraße (PF 3), Schaffung Ersatzfläche für die Verlagerung der Kleingartenanlage nach Osten (PF 2) mit Anschluss an die bestehende Anlage.

Umgrenzung Cluster SSK

Umgrenzung gewerbliche Baufläche sowie Grünfläche FNP

Pot.-fläche	Flächen-größe	Art der Nutzung	Anzahl WE RPS/RegFNP 2010	Anzahl WE RPS/RegFNP 2024	Vorranggebiet RPS/RegFNP 2010		SSK Prio.
PF 4	5,79 ha	G	---	---	L	RG	**A**

Städtebauliche Beschreibung:

- Fläche ist bereits durch vorhandene Nutzungen (B 426, Gewerbegebiet, Hochspannungstrasse) deutlich vorgeprägt; Ergänzung des Gewerbegebiets "Pfungstadt Nord-West"

Abwägung:

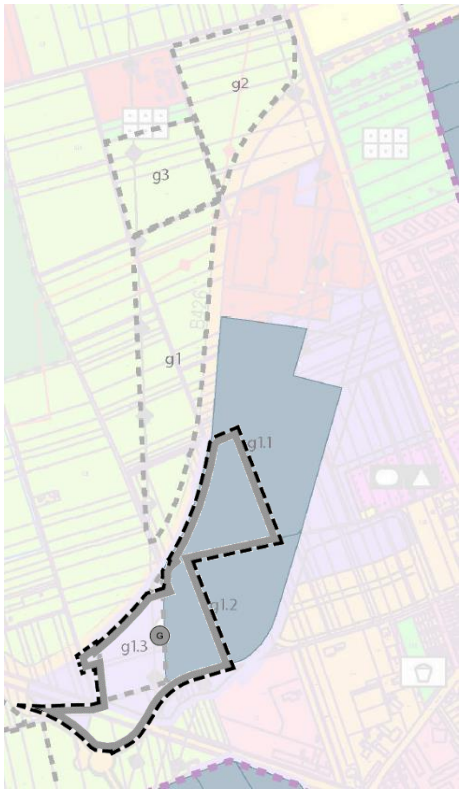
(1) Die im SSK (Cluster 4) aufgezeigte Gewerbeentwicklung ist bereits weitgehend durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Pfungstadt Nord-West“ abgedeckt
(2) Erweiterung der FNP-Darstellung auf bisher nicht „überplante“ Bereiche unter Berücksichtigung der Bauleitplanungen „Zwischen Eschollbrücker Straße und B 426“ (rechtskräftig) und „Zwischen B 426 und Westumgehung“ (im Verfahren)
(3) Priorität A des SSK wird übernommen

Darstellung Fortschreibung FNP:

Die Gesamtfläche PF 4 wird als Potentialfläche für Gewerbe (gewerbliche Baufläche) dargestellt.

Auswirkungen auf neues Planwerk RPS/RegFNP (Entwurf 2024):

Im Sinne des Gegenstromprinzips
- Rücknahme Vorranggebiet „Landwirtschaft“
- Rücknahme Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“
- Ausweisung Vorranggebiet Gewerbe und Industrie, Planung



Überlagerung SSK mit Darstellung FNP:

Erweiterung des Clusters nach Südwesten auf Flächen, die bisher noch nicht bauleitplanerisch erfasst wurden; die vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Pfungstadt Nord-West“ erfassten Flächen werden nicht als Potenzialfläche dargestellt.

Umgrenzung Cluster SSK

Umgrenzung gewerbliche Baufläche FNP

Pot.-fläche	Flächen-größe	Art der Nutzung	Anzahl WE RPS/RegFNP 2010	Anzahl WE RPS/RegFNP 2024	Vorranggebiet RPS/RegFNP 2010		SSK Prio.
Cluster 5			---	---		RG	**B**



Überlagerung SSK mit Darstellung FNP:

Cluster 5 im Westen der Kernstadt zwischen Rhein- und Eschollbrücker Straße sowie der Westumgehung wurde im SSK als gewerbliche Potenzialfläche identifiziert. Im RPS/RegFNP 2010 ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft potenziell für eine Siedlungsentwicklung unterhalb der Darstellungsgrenze geeignet, jedoch wird das Gebiet durch ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug überlagert.

Aufgrund der hohen landwirtschaftlichen Bedeutung soll dieser Bereich nicht für eine Siedlungsentwicklung herangezogen werden.

Darstellung Fortschreibung FNP:

Die Gesamtfläche wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Pot.-fläche	Flächen-größe	Art der Nutzung	Anzahl WE RPS/RegFNP 2010	Anzahl WE RPS/RegFNP 2024	Vorranggebiet RPS/RegFNP 2010		SSK Prio.
PF 5	0,85 ha	W	30 – 43 WE	51 WE	**SB**		

Städtebauliche Beschreibung:

- Die Fläche ist als „Außenbereichsinsel“ zu bewerten und wird daher als Potenzialfläche für eine städtebauliche Entwicklung aufgenommen
- Die Erschließung ist über die Rheinstraße möglich, zur Modau hin ist ein Gewässerabstand einzuhalten; Restriktionen durch die Gewässernähe bestehen nicht (z. B. Überschwemmungsgebiet)

Abwägung:

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorhandenen Erschließbarkeit der Fläche als Nachverdichtungsoption gut geeignet.

Darstellung Fortschreibung FNP:

Die Gesamtfläche PF 5 wird als Potentialfläche für Wohnen (Wohnbaufläche) dargestellt.

Auswirkungen auf neues Planwerk RPS/RegFNP (Entwurf 2024):

Keine

Überlagerung SSK mit Darstellung FNP:

Die Fläche ist im SSK nicht erfasst.

Pot.-fläche	Flächen-größe	Art der Nutzung	Anzahl WE RPS/RegFNP 2010	Anzahl WE RPS/RegFNP 2024	Vorranggebiet RPS/RegFNP 2010		SSK Prio.
PF 6	2,11 ha	G			**SP**		**C**
	5,59 ha	M	98 – 140 WE	168 WE	**SP**		**C**
	5,42 ha	W	190 – 271 WE	325 WE	**SP**		**C**

Städtebauliche Beschreibung:

- Arrondierung der Siedlungslage durch Schaffung eines neuen Ortsrandes nach Westen, städtebauliche Integration des Gewerbegebiets „Am Breitwieser Weg“ in den südlichen Stadtbereich mit Anbindungsmöglichkeit an die südliche Bergstraße,
- hierdurch auch Verbesserung der Erschließungssituation im Bereich der bestehenden Ortslage (Zwingenberger Straße, Auerbacher Straße, Gambrinusstraße, Rollweg)
- zur Westumgehung vorhalten eines räumlichen Abstandes zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- im Norden Sicherung eines Grünbereiches zur Modau

Abwägung:

(1) Die im SSK (Cluster 6) aufgezeigte Entwicklung reicht vom westlichen und südwestlichen Ortsrand bis an die Westumgehung und betrifft weitgehend wertvolle landwirtschaftliche Böden
(2) Eine gewerbliche Entwicklung wird allenfalls als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets „Am Breitwieser Weg“ nach Osten hin gesehen (g26), eine Entwicklung nach Süden parallel zur Westumgehung (g24) hingegen in der Abwägung mit der landwirtschaftlichen Bodennutzung nicht
(3) Ebenfalls in der Abwägung mit der landwirtschaftlichen Bodennutzung wird eine städtebauliche Entwicklung vom gemischten und Wohnbauflächen bis an die Westumgehung nicht gesehen, da im Übrigen auch immissionsschutzrechtliche Belange mit Blick auf die im SSK geplante Nutzung (gemischte und Wohnnutzung) beachtlich werden und zu möglichen Nutzungseinschränkungen führen können
(4) Die städtebauliche Entwicklung wird daher auf eine Gewanntiefe westlich der Ortslage beschränkt
(5) Priorität C des SSK wird übernommen

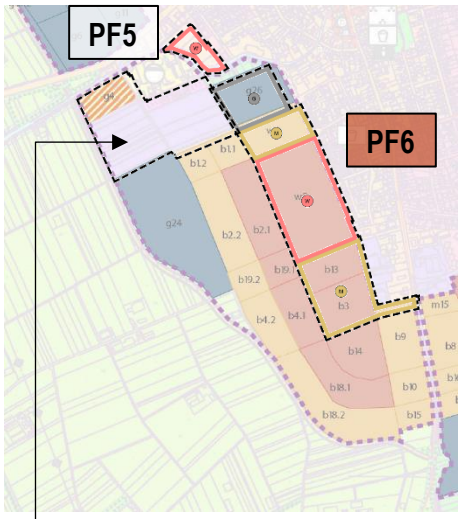
Darstellung Fortschreibung FNP:

Bei der Darstellung der Nutzungen erfolgt eine abgestufte Festlegung als Potentialfläche mit Blick auf den im Bundesimmissionsschutzgesetz festgelegten Trennungsgrundsatz:

- Im Norden, mit Anschluss an das Gewerbegebiet „Am Breitwieser Weg“, wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt (Übereinstimmung mit SSK); zur Modau hin wird ein Freihaltebereich als Grünfläche dargestellt
- nach Süden schließt eine gemischte Baufläche an als Übergang zu der daran anschließenden Wohnbaufläche
- an diese schließt als südlicher Abschluss nochmals eine gemischte Baufläche an, die auch die Anbindung an die Bergstraße herstellt; die gemischte Baufläche ist begründet durch den im Siedlungsbestand teils vorhandenen Gewerbebestand

Auswirkungen auf neues Planwerk RPS/RegFNP (Entwurf 2024):

Keine.



Umgrenzung Cluster SSK

Umgrenzung gewerbliche, gemischte und Wohnbaufläche FNP

Überlagerung SSK mit Darstellung FNP:

Reduzierung des Clusters auf eine Gewanntiefe nach Westen im Anschluss an die bestehende Siedlungslage aufgrund der hohen Bedeutung der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung.

Pot.-fläche	Flächen-größe	Art der Nutzung	Anzahl WE RPS/RegFNP 2010	Anzahl WE RPS/RegFNP 2024	Vorranggebiet RPS/RegFNP 2010		SSK Prio.
PF 7	1,22 ha	S	---	---	SP		C
	5,15 ha	M	90 – 129 WE	155 WE	SP	SB	C
	11,95 ha	W	418 – 598 WE	717 WE	SP		C

Städtebauliche Beschreibung:

- Arrondierung der Siedlungslage durch Schaffung eines neuen Ortsrandes nach Süden, städtebauliche Integration der Sport- und Freizeitflächen und der U3-Einrichtung an der Dr.-Horst-Schmidt-Straße
- zur Bergstraße vorhalten eines räumlichen Abstandes zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- eine gewerbliche Nutzung wird in diesem Cluster aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet, die gewerbliche Entwicklung sollte auf die deklarierten Schwerpunkte für Gewerbe beschränkt sein

Abwägung:

(1) Die im SSK (Cluster 7) aufgezeigte Entwicklung reicht nach Westen bis an die Bergstraße und wird in dieser Ausprägung nicht übernommen aufgrund zu erwartender Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr
(2) Eine gewerbliche Entwicklung wird in diesem Bereich nicht gesehen, da weder die umgebende Wohnnutzung im Norden und Osten noch die Sport- und Freizeitflächen ein aus städtebaulicher Sicht geeignetes Umfeld für eine Gewerbegebietsentwicklung darstellen
(3) Im Nordwesten wird die Darstellung als “Sonderbaufläche“ für den Geltungsbereich der FNP-Änderung „Pfungstadt-Süd“ übernommen
(4) Die im SSK dem Cluster 7 zugeordnete Priorität C wird aus städtebaulicher Sicht als zu gering bewertet, die Entwicklung kann zeitnaher erfolgen und wird daher als Priorität B eingestuft; die Entwicklung von PF 7 wird vor einer Entwicklung von PF 6 eingeordnet

Darstellung Fortschreibung FNP:

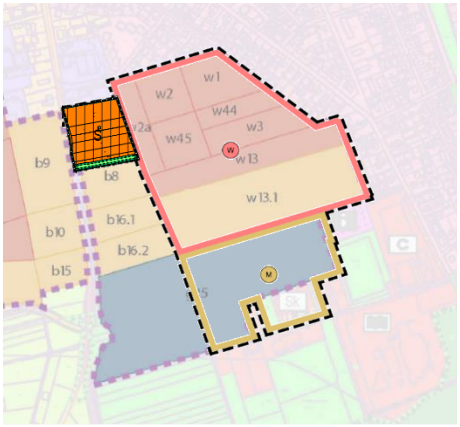
Bei der Darstellung der Nutzungen erfolgt eine abgestufte Festlegung als Potentialfläche mit Blick auf den im Bundesimmissionsschutzgesetz festgelegten Trennungsgrundsatz:

- Im Norden, mit Anschluss an die bestehende Ortslage, wird eine Wohnbaufläche dargestellt
- Im Süden zum Übergang zu den bestehenden Sport- und Freizeitnutzungen wird eine gemischte Baufläche dargestellt
- Südlich angrenzend erfolgt eine Abrundung der bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen bis in Höhe des Feldweges als Sonderbaufläche

Auswirkungen auf neues Planwerk RPS/RegFNP (Entwurf 2024):

Im Sinne des Gegenstromprinzips

- Rücknahme Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ und Ausweisung als Vorranggebiet „Siedlung Bestand) im Bereich des „Sondergebiet Pfungstadt-Süd“



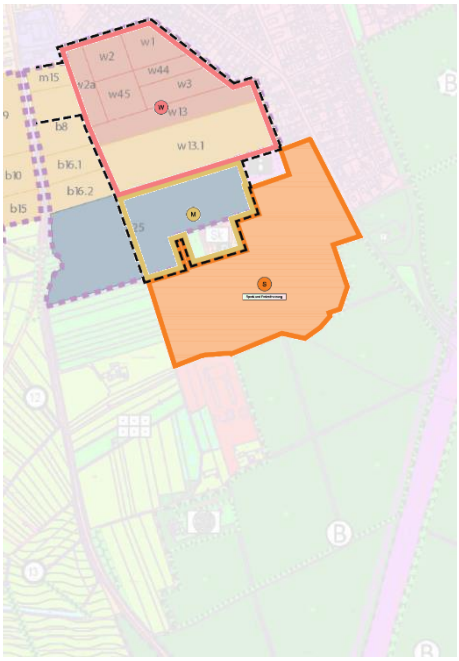
Überlagerung SSK mit Darstellung FNP:

Reduzierung des Clusters im Westen – räumlicher Abstand zur Bergstraße. Eine gewerbliche Entwicklung wird nicht verfolgt. Übernahme der im Verfahren befindlichen teilbereichsbezogenen Änderung des FNP für den Bereich „Nahversorger Süd“

Umgrenzung Cluster SSK

Umgrenzung Wohnbau- und gemischte Baufläche FNP

Umwidmung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten Sport- und Freizeitanlagen zu Sonderbauflächen und Arrondierung nach Westen bis zur künftigen Siedlungsgrenze in Höhe des bestehenden Feldweges:



© 2025 IP-Konzept

Pot.-fläche	Flächen-größe	Art der Nutzung	Anzahl WE RPS/RegFNP 2010	Anzahl WE RPS/RegFNP 2024	Vorranggebiet RPS/RegFNP 2010		SSK Prio.
PF 8	8,65 ha	W	253 – 362 WE	434 WE	**SP**	RG	**A**

Städtebauliche Beschreibung:

- Arrondierung der Siedlungslage durch Schaffung eines neuen Ortsrandes nach Osten
- im RPS/RegFNP 2010 ist nur der nördliche Teil als Vorrangebiet Siedlung Planung ausgewiesen, im Entwurf 2024 hingegen der gesamte Entwicklungsbereich PF 8
- für die Fläche wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt: B-Plan „Grüner Weg“
- Berücksichtigung möglicher Konflikte aus Schienen- und Verkehrslärm im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

Abwägung:

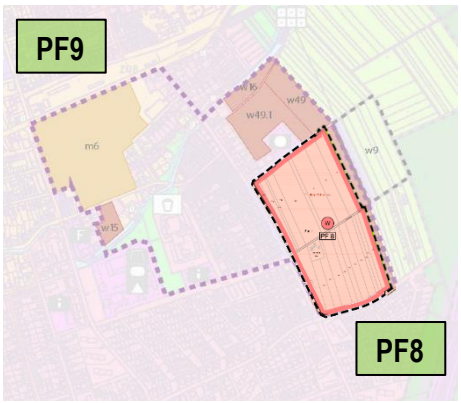
(1) Der Umgriff der Fläche PF 8 wird auf den räumlichen Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans „Grüner Weg“ begrenzt
(2) Eine Entwicklung als Wohnbauland auf der Fläche der bestehenden Kleingartenanlage wird nicht verfolgt; die Kleingartenanlage ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Polizeistation“ bauplanungsrechtlich gesichert; erforderlichenfalls sollte die Fläche erweitert werden, z. B. aufgrund einer Kompensation für die entfallende Anlage Mainstraße (i. Zsh. mit der Entwicklung PF 3)
(3) Priorität A des SSK wird übernommen

Darstellung Fortschreibung FNP:

Die Gesamtfläche PF 8 wird als Potentialfläche für Wohnen (Wohnbaufläche) dargestellt.

Auswirkungen auf neues Planwerk RPS/RegFNP (Entwurf 2024):

Keine.



Überlagerung SSK mit Darstellung FNP:

Reduzierung des östlichen Clusters auf den Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans „Grüner Weg“.

Die bestehende Kleingartenanlage (gemäß dem B-Plan „Polizeistation“) soll erhalten werden.

Umgrenzung Cluster SSK

Umgrenzung gewerbliche, gemischte und Wohnbaufläche FNP

Pot.-fläche	Flächen-größe	Art der Nutzung	Anzahl WE RPS/RegFNP 2010	Anzahl WE RPS/RegFNP 2024	Vorranggebiet RPS/RegFNP 2010		SSK Prio.
PF 9	3,99 ha	M	70 – 100 WE	120 WE	SB		A
	2,19 ha	W	77 – 110 WE	131 WE	SB		A

Städtebauliche Beschreibung:

- Innerörtliche Nachverdichtung im Bereich einer ehemals gewerblich genutzten Fläche
- für die Fläche wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt: B-Plan „Stadtgärten Pfungstadt – Ehemalige Brauerei“
- Berücksichtigung möglicher Konflikte aus Schienen- und Verkehrslärm sowie der räumlichen Nähe zur Feuerwehr im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

Abwägung:

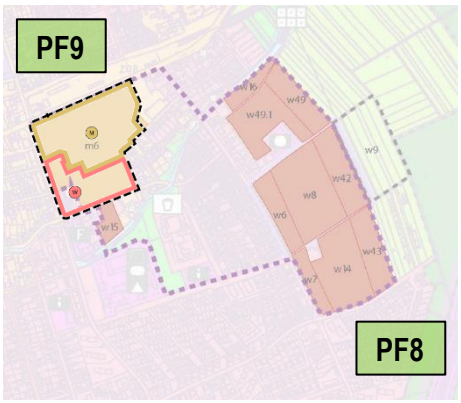
(1) Der Umgriff der Fläche PF 9 wird auf den räumlichen Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans „Stadtgärten Pfungstadt – Ehemalige Brauerei“ begrenzt
(2) Priorität A des SSK wird übernommen

Darstellung Fortschreibung FNP:

Die Fläche PF 8 wird im Norden als gemischte Baufläche, im Süden als Wohnbaufläche dargestellt.

Auswirkungen auf neues Planwerk RPS/RegFNP (Entwurf 2024):

Keine.



Überlagerung SSK mit Darstellung FNP:

Reduzierung des östlichen Clusters auf den Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans „Grüner Weg“.

Die bestehende Kleingartenanlage (gemäß dem B-Plan „Polizeistation“) soll erhalten werden.

Umgrenzung Cluster SSK

Umgrenzung gewerbliche, gemischte und Wohnbaufläche FNP

Pot.-fläche	Flächen-größe	Art der Nutzung	Anzahl WE RPS/RegFNP 2010	Anzahl WE RPS/RegFNP 2024	Vorranggebiet RPS/RegFNP 2010		SSK Prio.
PF 10	4,49 ha	W	157 – 225 WE	269 WE	L	RG	**A**

Städtebauliche Beschreibung:

- Erweiterung des Ortsrandes nach Norden
- im Zusammenhang mit der Entwicklung der Fläche PF 1 werden die bestehenden Sport- und Freizeitnutzungen in den zusammenhängenden Siedlungskörper einbezogen
- Berücksichtigung möglicher Konflikte aus Schienen- und Verkehrslärm sowie der nahen Sportplatznutzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

Abwägung:

Priorität A des SSK wird übernommen

Darstellung Fortschreibung FNP:

Gesamtfläche PF 10 wird als Potentialfläche für Wohnen (Wohnbauland) dargestellt

Auswirkungen auf neues Planwerk RPS/RegFNP (Entwurf 2024):

Im Sinne des Gegenstromprinzips

- Rücknahme Vorranggebiet „Landwirtschaft“
- Rücknahme Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“
- Ausweisung Vorranggebiet „Siedlung, Planung“, hilfsweise Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

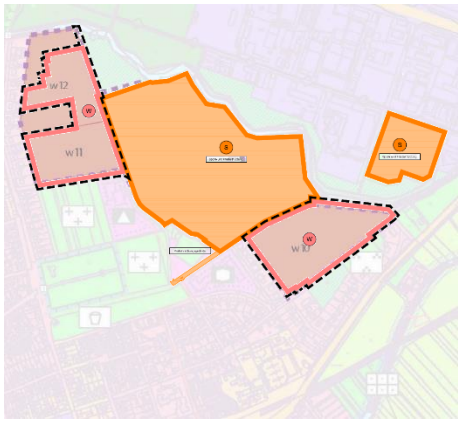


Überlagerung SSK mit Darstellung FNP:

Der Umgriff des östlichen Teils des Clusters 1 aus dem SSK wird vollumfänglich übernommen.

Umgrenzung Cluster SSK

Umgrenzung Wohnbaufläche FNP



Umwidmung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten Sport- und Freizeitanlagen zu Sonderbauflächen.

© 2025 IP-Konzept

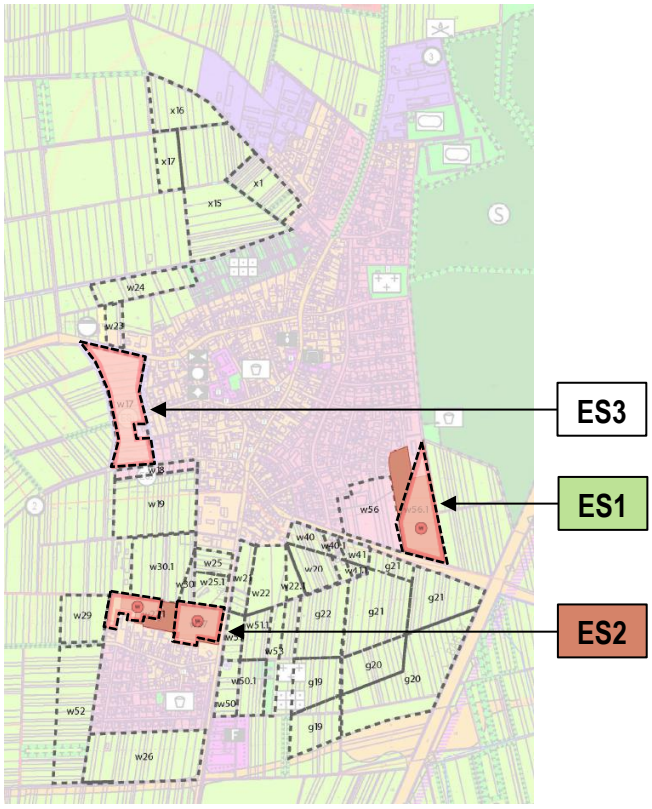
Im Stadtteil Eschollbrücken werden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans folgende Potenzialflächen dargestellt:

Pot.-fläche	Flächen-größe	Art der Nutzung	Anzahl WE RPS/RegFNP 2010	Anzahl WE RPS/RegFNP 2024	Vorranggebiet RPS/RegFNP 2010			SSK Prio.
ES 1	2,24 ha	W	78 – 112 WE	134 WE	**SB**	L	RG	**A**
	Städtebauliche Beschreibung: - Erweiterung des Neubaugebietes zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Jahnstraße, 1. Änderung“ - Berücksichtigung möglicher Konflikte aus Verkehrslärm (A 67) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung							
	Abwägung: Priorität A des SSK wird übernommen							
	Darstellung Fortschreibung FNP: Die Gesamtfläche ES 1 wird als Potentialfläche für Wohnen (Wohnbaufläche) dargestellt.							
	Auswirkungen auf neues Planwerk RPS/RegFNP (Entwurf 2024): Im Sinne des Gegenstromprinzips - Rücknahme Vorranggebiet „Landwirtschaft“ - Rücknahme Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“ - Ausweisung Vorranggebiet „Siedlung, Planung“, hilfsweise Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft							

Pot.-fläche	Flächen-größe	Art der Nutzung	Anzahl WE RPS/RegFNP 2010	Anzahl WE RPS/RegFNP 2024	Vorranggebiet RPS/RegFNP 2010			SSK Prio.
ES 2	2,30 ha	W	81 – 115 WE	138 WE	**SB**	L	RG	**C**
	Städtebauliche Beschreibung: - Abrundung des Siedlungskörpers - Berücksichtigung möglicher Konflikte aus südlich angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung							
	Abwägung: Priorität C des SSK wird übernommen							
	Darstellung Fortschreibung FNP: Die Gesamtfläche ES 2 wird als Potentialfläche für Wohnen (Wohnbaufläche) dargestellt.							
	Auswirkungen auf neues Planwerk RPS/RegFNP (Entwurf 2024): Im Sinne des Gegenstromprinzips - Rücknahme Vorranggebiet „Landwirtschaft“ - Rücknahme Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“ - Ausweisung Vorranggebiet „Siedlung, Planung“, hilfsweise Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft							

Pot.-fläche	Flächen-größe	Art der Nutzung	Anzahl WE RPS/RegFNP 2010	Anzahl WE RPS/RegFNP 2024	Vorranggebiet RPS/RegFNP 2010			SSK Prio.
ES 3	3,08 ha	W	108 – 154 WE	185 WE		L		**keine**
	Städtebauliche Beschreibung: - Abrundung des Siedlungskörpers im Westen - Entwicklung im SSK nicht empfohlen - Berücksichtigung möglicher Konflikte aus östlich angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung - Roteintrag im rechtswirksamen Flächennutzungsplan							
	Abwägung: Es erfolgte keine Priorisierung im SSK, insofern geht die Entwicklung über den im SSK ermittelten Potenzialflächenpool hinaus.							
	Darstellung Fortschreibung FNP: Die Gesamtfläche ES 3 wird als Potentialfläche für Wohnen (Wohnbaufläche) dargestellt.							
	Auswirkungen auf neues Planwerk RPS/RegFNP (Entwurf 2024): Im Sinne des Gegenstromprinzips - Rücknahme Vorranggebiet „Landwirtschaft“ - Ausweisung Vorranggebiet „Siedlung, Planung“, hilfsweise Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft							

Überlagerung SSK mit Darstellung FNP:



Im Stadtteil Hahn werden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans folgende Potenzialflächen dargestellt:

Pot.-fläche	Flächen-größe	Art der Nutzung	Anzahl WE RPS/RegFNP 2010	Anzahl WE RPS/RegFNP 2024	Vorranggebiet RPS/RegFNP 2010	SSK Prio.
HA 1	7,85 ha	W	275 – 393 WE	471 WE		**A**
	Städtebauliche Beschreibung: - Abrundung des Siedlungskörpers im SSK nur für den südlichen Teilbereich vorgesehen - Erweiterung der Potenzialfläche über den im SSK ermittelten Potenzialflächenpool hinaus, damit Überschreitung der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha – die Entwicklung ist daher als raumbedeutsam zu werten - Berücksichtigung möglicher Konflikte aus Verkehrslärm (B 426) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung					
	Abwägung: Priorität A des SSK für den südlichen Teilbereich wird übernommen, für den nördlichen Teilbereich ist die Entwicklung abzuwägen gegenüber der Entwicklung der Potenzialfläche HA 2.					
	Darstellung Fortschreibung FNP: Die Gesamtfläche HA 1 wird als Potentialfläche für Wohnen (Wohnbaufläche) dargestellt.					
	Auswirkungen auf neues Planwerk RPS/RegFNP (Entwurf 2024): Im Sinne des Gegenstromprinzips - Ausweisung Vorranggebiet „Siedlung, Planung“, hilfsweise Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft					

Pot.-fläche	Flächen-größe	Art der Nutzung	Anzahl WE RPS/RegFNP 2010	Anzahl WE RPS/RegFNP 2024	Vorranggebiet RPS/RegFNP 2010		SSK Prio.
HA 2	6,74 ha	W	236 – 337 WE	404 WE	L	RG	**keine**
	Städtebauliche Beschreibung: - Abrundung des Siedlungskörpers im Westen - Entwicklung im SSK nicht empfohlen						
	Abwägung: Es erfolgte keine Priorisierung im SSK, insofern geht die Entwicklung über den im SSK ermittelten Potenzialflächenpool hinaus.						
	Darstellung Fortschreibung FNP: Die Gesamtfläche HA 2 wird als Potentialfläche für Wohnen (Wohnbaufläche) dargestellt.						
	Auswirkungen auf neues Planwerk RPS/RegFNP (Entwurf 2024): Im Sinne des Gegenstromprinzips - Rücknahme Vorranggebiet „Landwirtschaft“ - Rücknahme Vorranggebiet „Regionaler Grünzug“ - Ausweisung Vorranggebiet „Siedlung, Planung“, hilfsweise Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft						



Aus der Potenzialflächendarstellung ergibt sich folgende Flächenbilanz in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans:

Flächenbilanz nach Gemarkung:

Kernstadt	Wohnbauflächen:	5,03 + 0,85 + 5,42 + 11,95 + 8,65 + 2,19 + 4,49	38,58 ha
	gemischte Bauflächen:	5,59 + 5,15 + 3,99	14,73 ha
	gewerbliche Bauflächen:	13,08 + 5,79 + 1,09 + 2,11	22,07 ha
Eschollbrücken/Eich:	Wohnbauflächen:	2,24 ha + 2,30 ha + 3,08 ha	7,62 ha
Hahn:	Wohnbauflächen:	7,85 ha + 6,74 ha	14,59 ha
Gesamt:	Wohnbauflächen:		60,79 ha
	gemischte Bauflächen:		14,73 ha
	gewerbliche Bauflächen:		22,07 ha
	Gesamt-Potenzialflächenpool		**97,59 ha**

Innerhalb der Stadtteile sind ausschließlich Wohnbauflächen geplant, die weitere gewerbliche Entwicklung ist auf die Kernstadt bezogen (einschließlich der Sonderbauflächen), in den Stadtteilen erfolgt eine Bestandserhaltung bereits bestehender Gewerblicher Bauflächen.

Nach Prioritäten unterteilt ergibt sich folgende Verteilung:

© 2025 IP-Konzept

		W	M	G	S
Priorität A	PF4			5,79 ha	
	PF4a	B-Plan "Zwischen Mainstraße und B 426"		1,09 ha	
	PF8	8,65 ha			
	PF9	2,19 ha	3,99 ha		
	PF10	4,49 ha			
	Pfungstadt	**15,33 ha**	**3,99 ha**	**6,88 ha**	
	ES1	2,24 ha			
	Eschollbrücken	**2,24 ha**			
	HA1	3,44 ha			
	Hahn	**3,44 ha**			
Priorität B	PF2	Grünfläche: Dauerkleingärten			
	PF3			13,08 ha	
	Pfungstadt	**---**	**---**	**13,08 ha**	**---**
Priorität C	PF1	5,03 ha			
	PF6	5,42 ha	5,59 ha	2,11 ha	
	PF7	11,95 ha	5,15 ha		
	PF7a				1,22 ha
	Pfungstadt	**22,40 ha**	**10,74 ha**	**2,11 ha**	**1,22 ha**
	ES2	2,30 ha			
	Eschollbrücken	**2,30 ha**			
Ohne Zuordnung	PF5	0,85 ha			
	Pfungstadt	**0,85 ha**			
	ES 3	3,08 ha			
	Eschollbrücken	**3,08 ha**			
	HA1	7,85 ha			
	HA2	6,74 ha			
	Hahn	**14,59 ha**			

		Kernstadt	Eschollbrücken/Eich	Hahn	
W		38,58	7,62	14,59	**60,79**
M		14,73			**14,73**
G		22,07			**22,07**
		75,38	**7,62**	**14,59**	**97,59**

Bezogen auf die bereits baulich überprägten Siedlungsbereiche (vgl. dazu die Abbildung auf Seite 72) ergibt sich daraus ein prozentualer Wert für die geplante Erweiterung wie folgt:

Stadtteil	bestehende Siedlungsfläche (ohne Sportflächen in Ortsrandlage)	in Fortschreibung Flächennutzungs-plan dargestellte Potenzialflächen		
Pfungstadt	429,20 ha	W	45,94 ha	10,70 %
		G	29,44 ha	6,86 %
		Gesamt	75,38 ha	17,56 %
Eschollbrücken	70.01 ha	W	7,62 ha	9,68 %
Eich	8,74 ha			
Hahn:	66,85 ha	W	14,59 ha	21,83 %

Im Stadtteil Hahn erfolgt die prozentual größte Potenzialflächenentwicklung mit rund 1/5 der bestehenden Siedlungslage (rund 22%), gefolgt von der Kernstadt mit rund 18% und dem Stadtteil Eschollbrücken / Eich mit rund 10%.

© 2025 IP-Konzept

II ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

1 Rechtskräftige Bebauungspläne

Nachfolgend sind die rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Pfungstadt inkl. der Stadtteile aufgelistet und – im Norden beginnend – im Uhrzeigersinn sortiert (Quelle: Bürgerportal des Landkreises Darmstadt-Dieburg[6] - Stichtag: 01.07.2023). In der Tabelle ist jeweils das Datum des Ursprungsplans (soweit verfügbar) und das Datum der letzten Änderung vermerkt.

Kernstadt:

Nr.	Bezeichnung	letzte Änderung	Bekannt-machung
1	Gewerbegebiet „Nord“	1. Änderung 17. Änderung	18.06.1967 29.01.2010
2	Östlich des Altenwohnheimes		19.12.1984
3	Bornmühle		21.05.2010
4	Odenwaldblick		21.02.2017
5	Eberstädter Straße / Berliner Straße, 2. Änderung	2. Änderung	27.06.2017
6	Im Schöffenstuhl	 1. Änderung	22.05.1981 10.09.1984
7	Bahnhofsgelände Pfungstadt, Teilplan A Bahnhofsgelände Pfungstadt, Teilplan B		14.07.2009 21.05.2010
8	Polizeistation		02.07.1996
9	Am Büchnerweg		18.07.1966
10	Modaupark		30.08.2001
11	Beidseits der Mühlstraße, nördlich der Kaplaneigasse		18.07.1966
12	Ost II, Neufassung	 7. Änderung	25.07.1980 06.01.2012
13	Zw. der Goethestrasse und der Bürgermeister-Lang-Strasse, der Wilhelm-Leuschner-Strasse u. der Frankensteiner Strasse	1. Änderung	23.03.1984 15.11.1996
14	Ost Teilbaugebiet, 1. BA	 7. Änderung	08.05.1964 08.03.1990
15	Ostwärts der Müller-Guttenbrunn-, zwischen der Freiligrath- und der Heinrich-Heine-Strasse	 1. Änderung	18.07.1966 26.01.2016
16	Zwischen Freiligrathstrasse, Müller-Guttenbrunnstrasse und Heinrich-Heine-Strasse	 1. Änderung	04.05.1998
17	Östlich der Goethestraße	 1. Änderung	04.10.2009 29.11.2013
18	Nördlich der Freiligrathstraße		18.06.1967
19	Müller-Guttenbrunn-, zwischen Heinrich-Heine- und Mozart Straße		03.07.1983
20	An der Schillerstrasse, zwischen Justus-Liebig-Strasse und Reitersportplatz		02.02.1967
21	U 3 Einrichtung Schillerstraße		26.06.2013

[6] Bürgerportal des Landkreises Darmstadt-Dieburg; Link: https://gmsck13.kc-systemhaus.de/BMApp/?project=Bürgerportal&legend=Hessen&rotation=0.00&scale=118927&center=484000,5523500

Fortsetzung:

Nr.	Bezeichnung	letzte Änderung	Bekannt-machung
22	Gestüt Prinzenberg		21.05.2010
23	Auf des Papstes Weinberg		21.05.2010
24	Entlastungsstraße Pfungstadt-West		28.07.2015
25	Südlich der Römerstraße Gewerbegebiet Süd	3. Änderung	23.10.1964 27.10.2015
26	VEP – An der Römerstraße 1-3		16.08.2021
27	Gambrinusstraße	3. Änderung	14.02.1978 24.05.2002
28	Am Breitwieser Weg	1. Änderung	23.09.2014 21.04.2015
29	Pfeffermühle	4. Änderung	29.04.1971 10.07.2012
30	Westlich der Niedergasse		15.10.1984
31	VEP Marktpassage	1. Änderung	29.02.2000 30.09.2005
32	Kernstadt Pfungstadt		25.04.2012
33	VEP Sachgasse		15.05.2003
34	Zwischen Hahner und Crumstädter Straße		23.06.1966
35	Nördlich der Wormser Straße		11.10.1981
36	Pfungstadt West		15.04.2014
37	VEP Zwischen Ring- und Leibnizstraße		16.08.2021
38	Pfungstadt Nord-West	1. Änderung	01.05.2009 15.04.2014
39	VEP Gartencenter südlich des Europakreisels		03.07.2012
40	Zwischen Mainstraße und B 426	1. Änderung	07.11.2008
41	Zwischen Main- und Breslauer Straße, von der Feldstraße bis zur Ludwig-Clemenz-Straße		23.10.1964
42	Südlich der Ludwig-Clemenz-Straße		20.06.1974
43	Nördlich der Ludwig-Clemenz-Straße		23.02.1966
44	Kleingartenanlage Mainstraße	1. Änderung	18.02.2001 27.02.2003
45	Tierheim und Tierzuchtanlage		11.10.2001
46	Nördlich der Feld- und östlich der Egerländer Straße	1. Änderung	06.08.1965 11.10.1981
47	Feld- Waldstraße	1. Änderung	10.02.1984 04.02.1998
48	VEP Feldstraße / Klingsacker Straße		15.05.2003
49	Friedhof Pfungstadt	1. Änderung	17.07.1994 13.11.2009
50	Beiderseits der Klingsackerstraße, an der Einmündung der Ludwig-Clemenz-Strasse	2. Änderung	28.11.1966 09.05.2003
51	Beiderseits der Klingsackerstraße, 3. Änderung und Ergänzung	3. Änderung	03.12.2010
52	Zwischen Eschollbrücker Straße und B 426		30.06.2015
53	Gewerbegebiet Pfungstadt Nordost	1. Änderung	27.05.2003 25.05.2007

Die derzeit (Stand 15.07.2024) noch im Verfahren befindlichen Bauleitpläne sind in Kap. I2.4 einzeln aufgeführt, hierauf wird verwiesen.

© 2025 IP-Konzept

Übersichtskarte der rechtskräftigen Bebauungspläne:

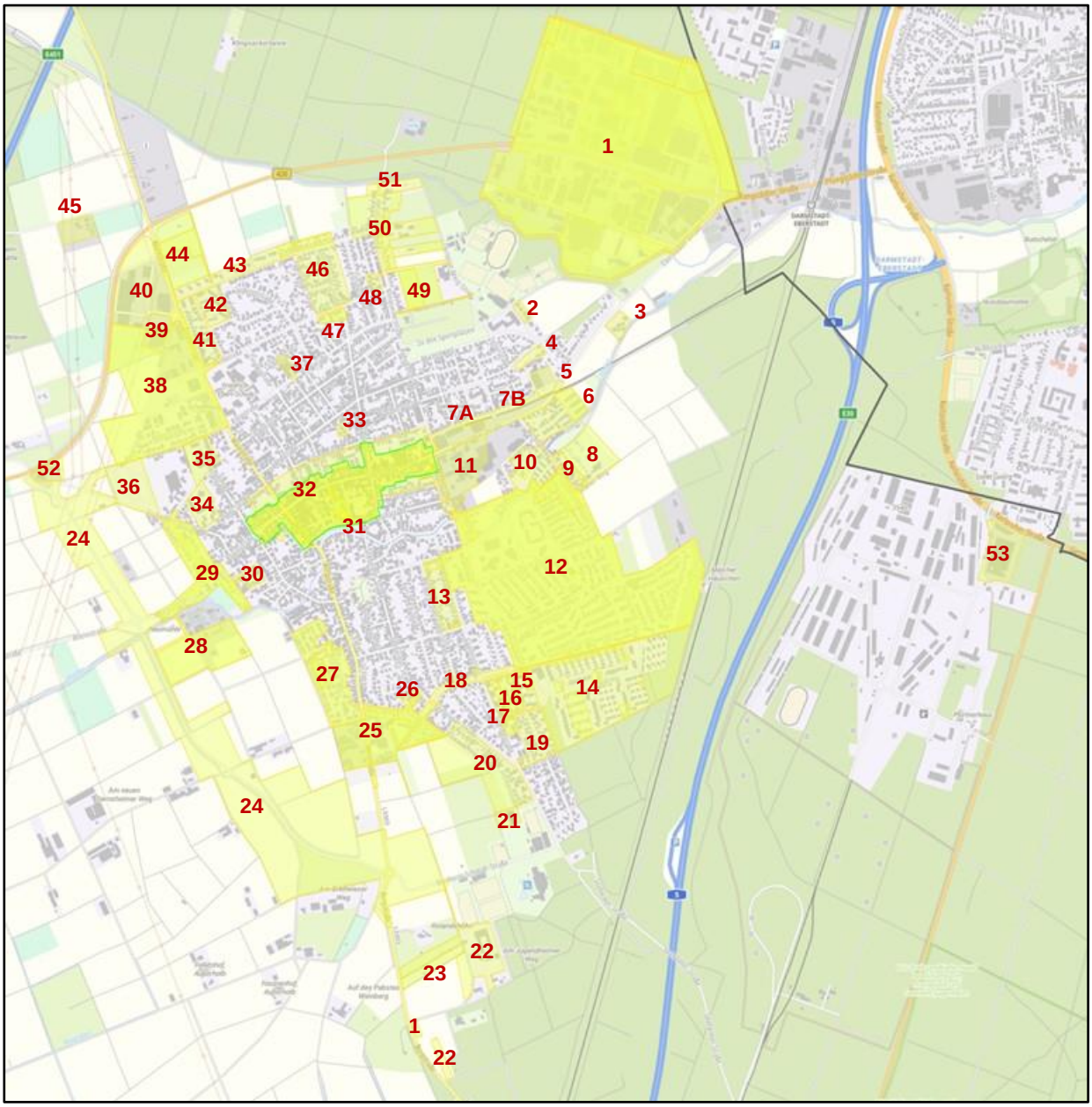


Abbildung 25: Übersichtsplan der rechtskräftigen Bebauungspläne in der Kernstadt Pfungstadt
Quelle: Bürgerportal des Landkreises Darmstadt-Dieburg (abgerufen am 15.07.2024)
Kartengrundlage: © basemap.de BFG 01 2023, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Kommunal-Consult Becker AG

Eschollbrücken / Eich:

Nr.	Bezeichnung	letzte Änderung	Bekanntmachung
1	An der Tuchbleiche / Industriestraße		24.10.2019
2	Eschollbrücken Nord		30.06.1974
3 3a	Jahnstraße Jahnstraße 1. Änderung	 1. Änderung	29.04.1966 16.08.2021
4	Numrichstraße		18.02.1981
5	Verkehrsfläche Hintergasse		10.07.2000
6	Der Borngarten		27.05.2001
7	Gartengelände Kappesländer / Friedhof Eich		23.05.2002
8	Feuerwehrstation Stadtteile		09.06.2005
9	Eich Süd I Eich Süd II		31.07.1979 02.08.1979
10	Am Südrand		13.05.1964

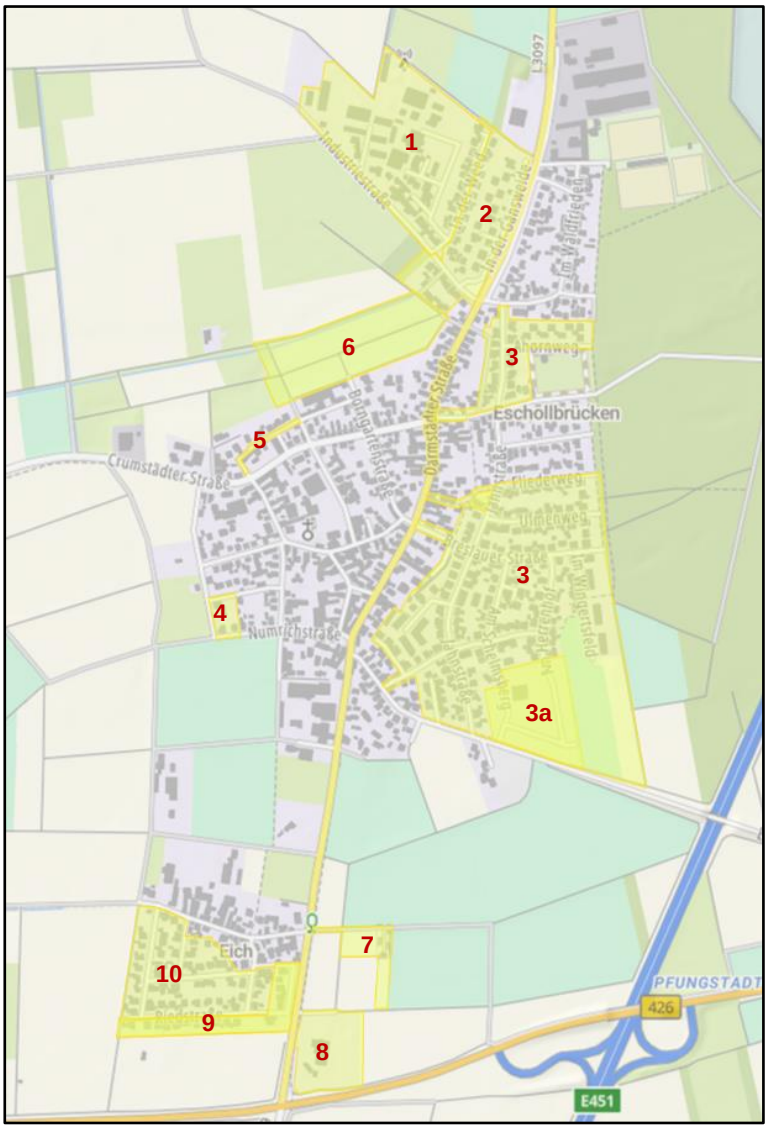


Abbildung 26: Übersichtsplan der rechtskräftigen Bebauungspläne im Stadtteil Eschollbrücken / Eich
Quelle: Bürgerportal des Landkreises Darmstadt-Dieburg (abgerufen am 15.07.2024)
Kartengrundlage: © basemap.de BFG 01 2023, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Kommunal-Consult Becker AG

Hahn:

Nr.	Bezeichnung	letzte Änderung	Bekanntmachung
11 11a	Neue Sportanlage Hahn	 1. Änderung	07.06.2007 10.01.2017
12	Neue Grundschule Hahn		13.02.2004
13	Im Hain		13.11.1977
14	Im Wirthumsgarten, 2. Änderung		11.11.2011
15	Am Altenwohnheim Hahn		19.03.2010
16	Friedhof Hahn		20.05.1985
17	An der Gehrengasse, Hinter der Kapelle	 6. Änderung	16.01.1997 05.09.2017
18	Gehrengasse / Eicher Straße		22.07.2004
19	Gehrengasse / Max-Planck-Straße		28.06.2021
20	Parkstraße	 1. Änderung	06.03.1977 14.09.1981
21	Hirtenstraße	2. Änderung	07.01.2011

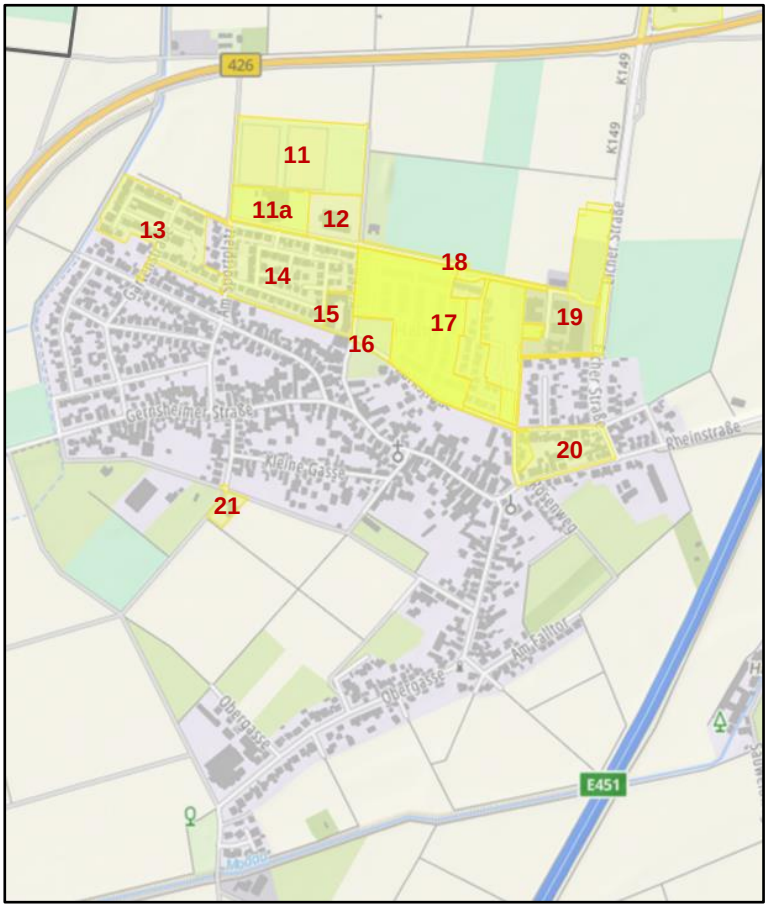


Abbildung 27: Übersichtsplan der rechtskräftigen Bebauungspläne im Stadtteil Eschollbrücken / Eich
Quelle: Bürgerportal des Landkreises Darmstadt-Dieburg (abgerufen am 15.07.2024)
Kartengrundlage: © basemap.de BFG 01 2023, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Kommunal-Consult Becker AG

2 Historische Entwicklung

2.1 Siedlungsgefüge

2.1.1 Siedlungsentwicklung Kernstadt

Das eigentliche Zentrum der Kernstadt besitzt keinen in sich geschlossenen, charakteristischen Altstadtkern. Dies hängt vor allem mit den Verwüstungen während des dreißigjährigen Krieges zusammen, wie folgender Auszug aus der Stadtchronik zeigt:

„Bis zum 30jährigen Krieg (1619-1648) erlebte Pfungstadt einen kontinuierlichen Aufschwung. Die wirtschaftliche Grundlage dafür waren die zahlreichen Mühlen - 1630 waren es 14. Die Bevölkerung verdoppelte sich innerhalb eines Jahrhunderts, und man kann davon ausgehen, dass Pfungstadt am Vorabend des Krieges zu einer der größten Ortschaften in der Obergrafschaft Katzenelnbogen zählte. Ein noch heute sichtbarer Ausdruck des Aufschwungs war der Bau des Rathauses, das zwischen 1614 und 1618 entstand. Der 30jährige Krieg setzte dem Aufschwung ein jähes Ende. Es dauerte fast zwei Jahrhunderte, bis man den Zustand von 1619 wieder erreichte.“

Die Beschreibung der „moderneren“ siedlungsstrukturellen Entwicklung wird aus der regionalstrukturellen Analyse zur Stadtentwicklungsplanung Pfungstadt, Seite 37 ff. nachfolgend auszugsweise zitiert:

„Der Schwerpunkt der industriellen Entwicklung in der zweiten Hälfte des 19. Jh. führt im Jahr 1886 – zusammen mit dem Bahnanschluss – zur Verleihung der Stadtrechte. Weite Bereiche der Kernstadt sind heute noch geprägt von den Lohnarbeiterhäusern aus dieser Epoche. Diese Gebäude weisen durchweg ähnliche Elemente auf: Haus / Hof-Bauweise, eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Dach, giebelständige Anordnung zur Straße, einheitliche Baufluchten, stehendes Fensterformat / ähnliche Anordnung der Fenster, keine Bepflanzung im öffentlichen Raum.

Bis 1914 entstehen dann Zweifamilienhäuser. Die gestalterischen Grundelemente bleiben die gleichen.

Die (städte-)bauliche Entwicklung von 1919 bis 1939 wird überwiegend geprägt durch eine Stadterweiterung im Norden. Charakteristische (städtebauliche) Elemente sind: zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterschiedliche Dachformen, Vorgarten mit Zaun, freistehende Mehrfamilienhäuser, Aufweitung des Straßenraumes.

© 2025 IP-Konzept

Nach dem 1. Weltkrieg beschloss die Stadt 1919 ein Bauprogramm, das die Erstellung einer Siedlung am Mühlberg zum Ziel hatte. In kostensparender Holzbauweise sind kleine, eingeschossige Einzelhäuser mit nutzbarem Dachraum entstanden. Leider sind die meisten Siedlungshäuser heute überformt und in ihrem ursprünglichen Zustand nicht mehr erkennbar.

Nach dem 2. Weltkrieg bis Mitte der sechziger Jahre findet eine größere Siedlungsflächenerweiterung nördlich der Ringstraße statt. Sie folgt dem Zeitgeist dieser Epoche: Die aufgelockerte und durchgrünte Stadt findet ihren Niederschlag in Zeilenbauten, Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern.

Die flächenmäßig größte Stadterweiterung beginnt etwa um 1965. Sie hat ihren eindeutigen Schwerpunkt im Südosten und geht recht großzügig mit der (nicht vermehrbaren) Fläche um.“ (Zitatauszug Ende).

2.1.2 **Stadtteile**

Nach den Verheerungen des dreißigjährigen Kriegs „markieren die Kirchenneubauten des 17. Jahrhunderts Wendepunkte, die der wieder allmählich anwachsenden Bevölkerung und den unerträglichen Zuständen der alten Bauten Rechnung trugen. Den Anfang machte Hahn, wo in den Jahren 1702 bis 1705 eine neue Kirche entstand. 1728 folgte Eschollbrücken (…). Auch zahlreiche Fachwerkhäuser, die zum Teil bis heute erhalten geblieben sind, zeugen von dem Wiederaufbau der Dörfer im ausgehenden 17. Jahrhundert bzw. des angehenden 18. Jahrhunderts.“ (Quelle: Stadtchronik)

Die für Hahn, Eschollbrücken und Eich charakteristische geschlossene Zeilenbebauung hat sich aus der fränkischen Hofreite entwickelt, welche die giebelständigen Wohn- und Nutzgebäude samt Innenhof zur Straße hin durch ein großes Hoftor und eine Pforte abschlossen. Dementsprechend finden sich hier fast keine Bepflanzungen im öffentlichen Straßenraum. Neuere Gebäude bestehen aus giebelständigen Einzelhäusern.

Von den sämtlich im Westen der Kernstadt liegenden Stadtteilen ist Hahn der südlichste. Der ansonsten kompakte, geschlossene Ortsteil besitzt entlang der Obergasse eine straßendorfähnliche Ausdehnung nach Süden, die von der Modau begrenzt wird. In Eschollbrücken steht neben der Kirche aus dem 17. Jahrhundert das historische Rathaus des Stadtteils, ein Fachwerkbau aus dem Jahre 1550. Im Norden von Eschollbrücken fließt in einiger Entfernung zur Ortslage der Sandbach, welcher im 18. Jh. zur Hochwasserentlastung der Modau ausgehoben wurde.

Im Jahr 1972 gliederte sich die Gemeinde Hahn in die Stadt Pfungstadt ein, im Jahr 1977 wurde Eschollbrücken mit dem Ortsteil Eich im Zuge der Gebietsreform zu einem weiteren Stadtteil Pfungstadts.

© 2025 IP-Konzept

2.2 Kulturlandschaft

2.2.1 Wege / Straßen / Eisenbahn

Aus der Chronik der Stadt Pfungstadt ist zu erfahren, dass ehemals „vom heutigen Gernsheim nach Dieburg eine Römerstraße über das Gebiet von Pfungstadt führte, die gelegentlich auch sumpfige Stellen mittels Holzbrücken überwinden musste. Nach der Völkerwanderung des 4. und 5. Jahrhunderts geriet der Raum am unteren Lauf der Modau immer mehr unter den Einfluss der fränkischen Reichspolitik. Die Franken versuchten mit der Instandsetzung der alten römischen Verkehrswege Einfluss auf die Bevölkerung zu gewinnen."

Die ersten im heutigen Sinn befestigten Straßen wurden in Hessen erst ab etwa 1750 gebaut. Bis dahin war der Verlauf der Wegeverbindungen variabel, hatten sich zu tiefe Fahrrinnen gebildet, verlagerte sich der Weg zur Seite. Der Baustoff Asphalt wurde erst um das Jahr 1920 in nennenswertem Maßstab für den Straßenbau eingesetzt, so dass ein Straßennetz nach den heutigen Maßstäben erst vor rund 100 Jahren begonnen wurde. Das Wegenetz hat sich in den letzten 100 Jahren durch den Bau von überörtlichen Verkehrsverbindungen, wie den Bundes- und Landesstraßen, der Autobahnen A5 und A67 sowie der Eisenbahntrasse enorm erweitert. Der damit einhergehende Vorteil einer sehr guten Anbindung von Pfungstadt hat deutliche Beeinträchtigungen der Umweltfaktoren zur Folge. Die letzten markanten Straßenneubauten in der Stadt Pfungstadt erfolgten durch den Neubau der B 426 als Ortsumgehung im Norden der Kernstadt sowie der Bau der Westumgehung.

Aus der geschichtlichen Entwicklung heraus verfügt Pfungstadt auch über eine Gleisanbindung an die Bahnstrecke Darmstadt – Heidelberg. Von der Hauptstrecke aus verläuft eine eingleisige, elektrifizierte Stichstrecke von Osten her in die Kernstadt mit dem Endhaltepunkt am heutigen Güterbahnhofsareal. Die Eröffnung der Bahnstrecke für den Personenverkehr (Eberstadt – Pfungstadt) wird auf den 20.12.1886 datiert (Hessische Staatsbahn); dessen Einstellung auf den 30.04.1955 (Deutsche Bundesbahn).

Der erste Anstoß zum Bau der Bahn nach Pfungstadt kam 1864 vom Eigentümer der chemischen Industrie, die in Pfungstadt angesiedelt war, denn für diesen Eigentümer war der Transport zum Bahnhof Eberstadt gefährlich und letztlich teuer geworden. Dieser erste Plan sah eine Anbindung von Eberstadt her vor. Da aber im Großherzogtum zu Hessen kaum Interesse an einer solchen Strecke bestand, verschwand dieser auch schnell wieder.

Erst 1877 gelang der Durchbruch mit der endgültigen Streckenführung von Eberstadt aus nach Pfungstadt. Am 14. Juli 1884 genehmigte der Großherzog zu Hessen den Bau der Bahn. Nach polizeilicher Abnahmefahrt wurde die Strecke am 20. Dezember 1886 eröffnet. Gleichzeitig erhielt Pfungstadt durch den Großherzog die Stadtrechte.

© 2025 IP-Konzept

1920 wurde diese Strecke in die deutsche Reichsbahn eingegliedert, 1945 wurde der Zugverkehr eingestellt, da die Bergstraße von alliierten Truppen besetzt war. Ein Jahr später, 1946 wurde der Zugverkehr mit 2 Zugpaaren wieder aufgenommen. 1948 wurde zwischen Eberstadt und Pfungstadt eine neue Buslinie eingerichtet, welche der Bahnstrecke die Fahrgäste abzog. Davon erholte sich die Strecke nicht mehr, da zusätzlich noch eine weitere direkte Buslinie mit Anbindung an das Stadtzentrum Darmstadt in Pfungstadt in Betrieb genommen wurde. Am 30. April 1955 stellte die DB sodann den Personenverkehr zwischen Eberstadt und Pfungstadt ganz auf den Omnibus um. Anlässlich des Hessentags 1973 befuhr der VT 11.3 die Strecke nochmals; das Bild zeigt ihn nach Ankunft in Pfungstadt



(Quelle: HiFo Drehscheibe-online.de; www.heilsberg-dsl.net)

Fortan wurde die Bahnstrecke nur noch für den Güterbahnverkehr Instand gehalten. Um 1970 wurden Zuckerrüben vom Bahnhof Pfungstadt aus verladen sowie auch der Versand des hier gebrauten Pfungstädter Biers vorgenommen (mit einem eigenen Gleisanschluss der Brauerei). 1985 entfielen der Rübenversand und später auch der Versand des Pfungstädter Biers. Nun blieb nur der Getreideversand. Mit Schließung der landwirtschaftlichen Genossenschaft fiel schließlich auch dieser geringfügige Anteil an Güterverkehr weg. Hiernach stellte die DB den Streckenabschnitt Eberstadt - Pfungstadt am 31. Dezember 1995 vollständig ein und wandelte die Strecke in ein Anschlussgleis des Bahnhofs Eberstadt um, ein Rückbau erfolgte daher nicht.

Erst ab dem Jahr 2008 / 2009 wurde aktiv die Revitalisierung der bis dato nicht im Betrieb befindlichen Schienenstrecke auf Initiative der Stadt Pfungstadt begonnen. Neben der grundhaften Sanierung der Schienenstrecke wurde auch die vorhandene Eisenbahnkreuzung an der Eberstädter Straße ertüchtigt und ein neuer Haltepunkt Pfungstadt im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs hergestellt. Im städtebaulichen Kontext dazu wurde auf dem zur Eberstädter Straße zugewandten Areal ein zentraler Omnibusbahnhof sowie die park-and-ride-Anlage hergestellt und auf dem westlichen Teil ein Einzelhandelsbereich zur Nahversorgung entwickelt.



(Foto: Einweihung des Haltepunkts Pfungstadt, eigene Aufnahme)

2.2.2 Fließgewässer

Das Gemeindegebiet wird durch zwei Fließgewässer der Gewässerordnung 2 gequert. Dies ist zum einen die aus dem Odenwald kommende, in Pfungstadt sehr stark überformte Modau im Süden und der Sandbach im Norden, der östlich der Kernstadt als Abzweig der Modau weiter in nordwestlicher Richtung zum Rhein hin verläuft und ebenfalls aus Gründen der Entwässerung begradigt, befestigt und vertieft wurde.
Im Süden der Gemarkung Pfungstadt befinden sich weitere Gewässer 3. Ordnung innerhalb eines dicht verzweigten Gewässernetzes, wie z. B. der Rotgraben oder der Weidgraben.

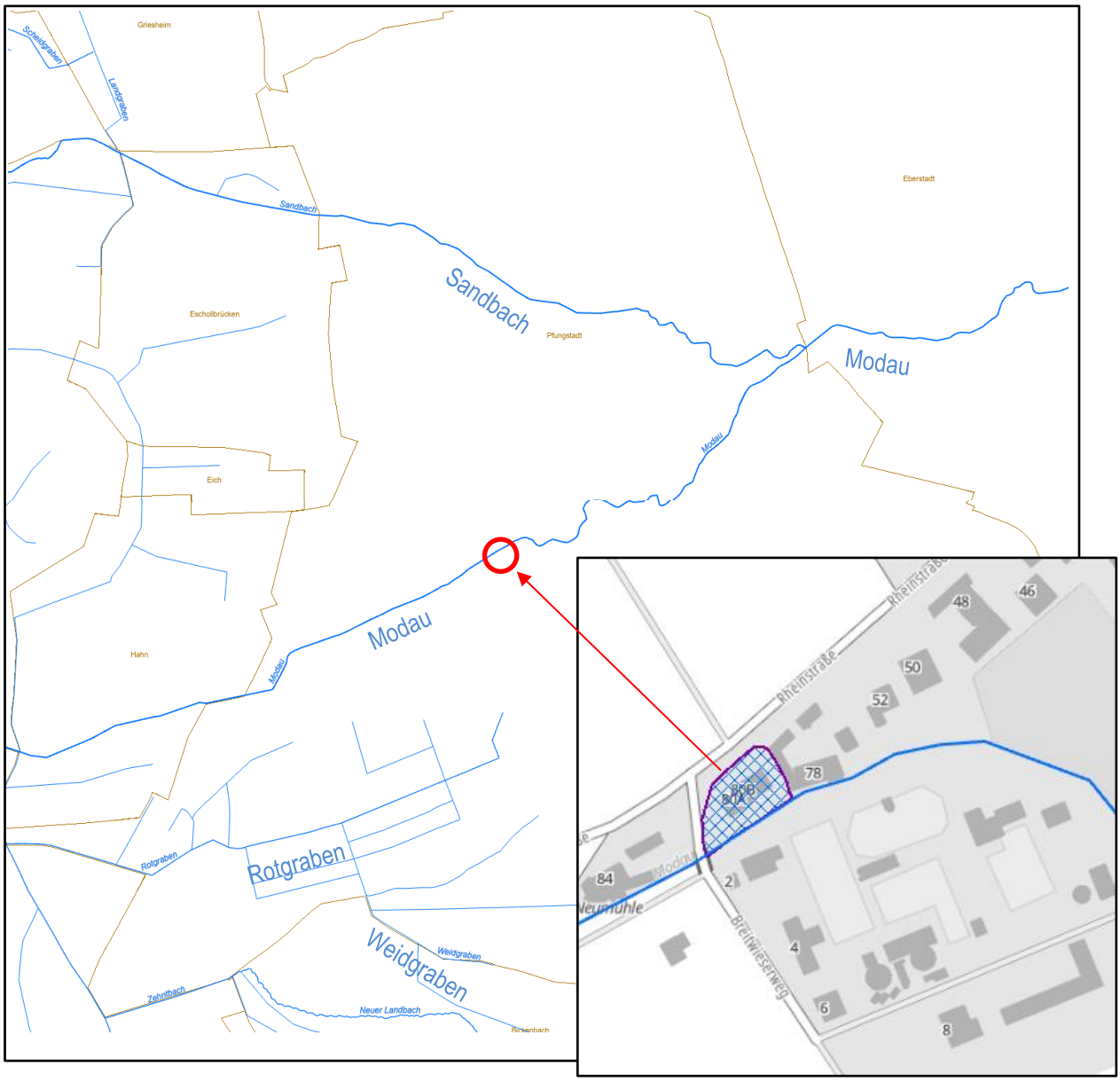


Abbildung 28: Übersicht der Fließgewässer und des Überschwemmungsgebietes
Quelle: (2024) HLNUG, HWRM-Viewer; Internet-Abruf am 05.07.2024

Die Entwicklung Pfungstadts ist eng mit der Nutzung der Wasserkraft verbunden. Die erste schriftliche Erwähnung befindet sich im Lorscher „Schenkungsbuch“ in dem festgehalten ist, dass im Jahre 785 ein fränkischer Edelmann dem Kloster aus seinem Besitz 14 Hofstätten, 15 ½ Höfe und ganze fünf Mühlen vermachte. Man kann davon ausgehen, dass im damaligen Pfungstadt etwa 100 Personen lebten und das Mühlenwesen schon sehr früh ein bedeutender Wirtschaftsfaktor war. Bis zum 30jährigen Krieg (1619-1648) erlebte Pfungstadt einen kontinuierlichen Aufschwung, die wirtschaftliche Grundlage dafür waren die zahlreichen Mühlen. Heute hingegen ist die Nutzung der Wasserkraft ein bedeutungsloser Wirtschaftsfaktor für Pfungstadt.

Mit Ausnahme eines kleinflächigen Überschwemmungsgebiets der Modau (siehe Abb. oben), südlich der Rheinstraße und östlich der Einmündung des Breitwieser Wegs, sind weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach HWG für ein HQ_{100} oder ein Abflussgebiet noch Überflutungsflächen nach HWRM für ein HQ_{100} oder HQ_{extrem} verzeichnet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nur im äußersten Westen der Gemarkung Eschollbrücken entlang der Gemarkungsgrenze zum benachbarten Crumstadt verzeichnet. Die Ortslagen von Eshollbrücken und Eich werden hiervon nicht berührt.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gebiete, für die nach dem WHG zwar Gefahrenkarten zu erstellen sind, jedoch nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind.

Die nächstgelegenen Gebiete im Einflussbereich des Rheins befinden sich vorwiegend im Bereich der Altneckarschlingen in den Gemarkungen Crumstadt, Goddelau und Wolfkehlen sowie im Bereich des Rheinvorlandes um Stockstadt und Gernsheim.

2.2.3 Pfungstädter Moor

Die wassergefüllten Senken des Pfungstädter Moors im Süden der Gemarkung entstanden ab 1823 durch die Torfstecherei. Die Gewinnung und der Verkauf des Brennstoffs Torf brachten der Stadt beachtliche Einnahmen und unterstützte erheblich den wirtschaftlichen Aufschwung im Industriezeitalter. Die Torfstecherei im Pfungstädter Moor wurde um 1920 eingestellt. Heute ist das Gebiet als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

2.2.4 Landwirtschaft

Aufgrund der ebenen, lockeren und fruchtbaren Böden wurden die Flächen der Rhein- und Altneckaraue sehr früh und kontinuierlich landwirtschaftlich genutzt. Nach der Herstellung von

Gräben zur Entwässerung verlagerte sich die Nutzung von einem einst hohen Grünlandanteil hin zum Ackerbau.

Bis heute wird die Pfungstädter Feldflur vornehmlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Neben Getreide- und Hackfruchtanbau werden aufgrund der lockeren Böden und des relativ warmen Klimas vielfältig Sonderkulturen wie Gemüse, Kräuter, Spargel und Erdbeeren angebaut. Die Feldflur ist in weiten Teilen unstrukturiert und ausgeräumt, d. h. in erster Linie wenig gegliedert durch Bewuchs (z. B. Feldgehölze oder Acker- bzw. Wiesenraine) oder sonstige natürliche Elemente, die nicht der Erschließung dienen, fehlen häufig.

2.2.5 **Forstwirtschaft**

Jahrhundertelang wurden die Wälder zur Energieerzeugung (Brennstoff Holz und Holzkohle), in der Tierhaltung zur Eichelmast, Waldweide und als Quelle von Laubeinstreu sowie zur Wertstoffgewinnung von z.B. Gerbstoffen (Eiche) und Baumharzen (Kiefer) genutzt. Zudem wurden Waldflächen für die Landwirtschaft und für den Siedlungs- und Verkehrswegebau in großem Umfang gerodet. Diese intensiven Nutzungen führten zu einer deutlichen Reduzierung der Waldflächen und zu einer regelmäßigen Umwandlung der Wälder in Forste.

© 2025 IP-Konzept

3 Stadtentwicklungsplanung vergangener Jahre

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan trat mit Genehmigung vom 01.05.1981 in Kraft. Mittlerweile stellt der wirksame FNP die städtebauliche Entwicklung der Stadt Pfungstadt nur noch unzureichend dar, insbesondere aufgrund der eingeleiteten städtebaulichen Fortentwicklung in der jüngeren Vergangenheit. Daher nimmt die Stadt Pfungstadt ihre im Rahmen der kommunalen Planungshoheit vom Gesetzgeber her verliehene Pflicht verantwortungsbewusst wahr und stellt sich der Aufgabe zur Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans als wichtiges Instrument zur zukünftigen Stadt- und Wirtschaftsentwicklung.

Die Gesamtfortschreibung basiert auf einer konsequenten Stadtentwicklungsplanung, die in und für die Stadt Pfungstadt immer eine langfristige Zielorientierung bedeutete. Da Stadtentwicklung keine statische Größe ist, wurden diese Konzeptionen nach Bedarf fortgeschrieben. Nachfolgend sollen diese der Vollständigkeit halber Erwähnung finden, um einerseits nicht aus dem Bewusstsein und in Vergessenheit zu geraten, andererseits sollen die einstigen Überlegungen die heutige Stadtentwicklungsplanung nachvollziehbarer machen.

3.1 Stadtentwicklungsplanung Pfungstadt 1993

Stadtentwicklung wird in der Stadt Pfungstadt seit jeher verantwortungsvoll gehandhabt. 1993 wurde ein ergänzendes Konzept zur Stadtentwicklung an das Büro Rittmannsperger + Partner in Auftrag gegeben (Rittmannsperger + Partner GmbH: Stadtentwicklungsplanung Pfungstadt, Darmstadt 1993, überarbeitet 1997 nach der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt vom 06.03.1995). Die Stadt hat somit bereits ab 1993 maßgebliche Grundlagen für eine geordnete, perspektivisch ausgelegte Stadtplanung entwickelt und stadtentwicklungsplanerische Leitziele und Vorschläge für Maßnahmen erarbeitet, die seither die städtebauliche Grundlage für jede weitere Entwicklung in Pfungstadt darstellten.

Das Stadtentwicklungskonzept wurde letztlich am 06.03.1995 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt beschlossen. Das Konzept charakterisiert, basierend auf einer vorherigen regionalstrukturellen Analyse, einer umfangreichen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Analyse des betroffenen Planungsraumes, zunächst den städtebaulichen Bestand. Hieraus abgeleitet wird die Konzeption, welche Empfehlungen für die weitere Siedlungsentwicklung in den Bereichen Wohnen und Gewerbe, Freiflächen und Naherholung sowie Verkehr und Infrastruktur umfasst.

Ziel der Stadtentwicklungsplanung war somit, die unterschiedlichen privaten und öffentlichen Interessen an Flächen im Stadtgebiet zu koordinieren und über die zum Teil widerstreitenden Anforderungen zu entscheiden. Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung wurde ein Leitkonzept entwickelt, welches Aussagen zu Wohnen, Gewerbe, zu Freiflächen und Erholung sowie zu Verkehr und Infrastruktur trifft, die im Folgenden kurz wiedergegeben werden:

Wohnen

Zentrale Stadterweiterung im Südwesten der Kernstadt:

- *Geringe Entfernung zum Einkauf- und Versorgungszentrum in der Eberstädter Straße*
- *Stadtkern wird wieder eigentlicher Mittelpunkt*
- *Flächensparende, verdichtete Bebauung reduziert die Neuversiegelung*
- *Möglichkeit zur Neugestaltung des derzeit nicht ablesbaren Stadtrandes und des Ortseinganges*

Arrondierung und Nachverdichtung:

- *im Norden von Hahn*
- *Entlang Schillerstraße, Büchnerweg, Johann-Wetzel-Straße und Numrichstraße*

Langfristige Entwicklungsmöglichkeiten:

- *Weitere Entwicklung im Südwesten und Westen der Kernstadt*
- *Östlich der Bergstraße*
- *Östlich des Büchnerweges*
- *Im Süden von Hahn*
- *Westlich der Numrichstraße*

Gewerbe

- *Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben zwischen Rheinstraße und Mainstraße*
- *Gewerbeband als „Stadtkante" der südwestlichen Stadterweiterung (Pufferzone)*
- *Umstrukturierung und Nachverdichtung des Industriegebietes Nord*
- *Langfristige Entwicklung eines Gewerbegebietes im Zusammenhang mit der geplanten Umgehungsstraße*

Damit sind gleichzeitig die „Entwicklungsschranken" einer maximalen Siedlungsflächenerweiterung definiert. Hinzu kommen Flächen für eine Innenentwicklung wie Bahnhofs-, Büchner- und Hufeisengelände und eine Nachverdichtung ("Bestandsentwicklung") in den großzügig bebauten Quartieren der Nachkriegszeit (u. a. Ludwig-Clemenz-Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße). Diese sind zum Teil bereits entwickelt worden.

Freiflächen und Erholung

- *Schaffung eines modaubegleitenden Grünzuges*
- *Entwicklung eines parallel dazu verlaufenden Rad- und Fußweges („Modaumühlenweg")*
- *Historische Spurensuche: vom Mühlendorf zur industriell geprägten Kleinstadt*
- *Schutz und Entwicklung der Naherholungsräume (Klingsackertanne, Pfungstädter Moor)*
- *Biotopverbundkonzept zur Bereicherung der ausgeräumten Landschaft (Grabenparzellen, Wegeränder, Gehölzinseln, Baumreihen etc.)*

© 2025 IP-Konzept

Verkehr und Infrastruktur

- *Zentrale Radfahrachse in Nord-Süd-Richtung*
- *Rückbau der B 426 zwischen Hahn und Pfungstadt*
- *Verbesserung der regionalen und überregionalen ÖPNV-Anbindung*
- *Dezentrale Versorgungsschwerpunkte im Stadtgebiet*
- *Fuß- und Radläufige Anbindung zentraler Infrastrukturschwerpunkte (Friedrich-Ebert-Schule, Sport- und Freizeitzentrum im Norden und Süden der Kernstadt etc.) und des Industriegebietes Nord.*

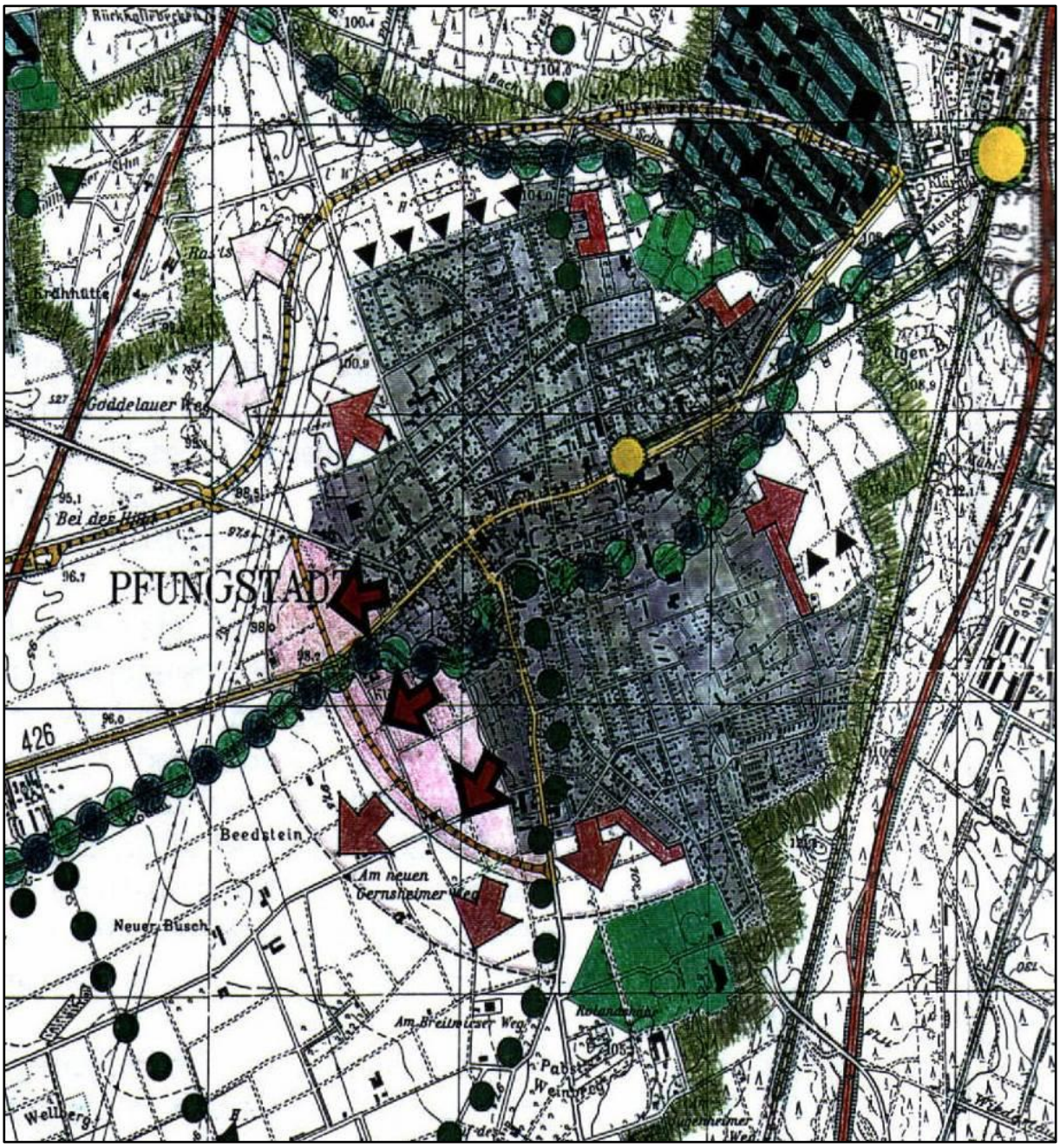


Abbildung 29: Auszug aus dem Leitkonzept zur Stadtentwicklungsplanung 1993
Quelle: Stadt Pfungstadt

3.2 Dorfentwicklungsplan Hahn 1995

Parallel zur Stadtentwicklungsplanung Pfungstadt wurde der Dorfentwicklungsplan Hahn aufgestellt (Architekten und Stadtplaner Schößler und Partner: Stadt Pfungstadt. Dorfentwicklungsplan Hahn. Darmstadt 1995.). Mit dieser Planung sollte „der noch fortdauernde Wandel vom Bauerndorf zum Wohnort und Stadtteil im Sinne der erhaltenden Erneuerung gesteuert, Qualitäten und Identitäten des Dorfes und seiner Landschaft erhalten und bei geänderter Nutzung sinnvoll weiterentwickelt“ werden.

Die Planung kommt zu folgenden Ergebnissen welche auszugsweise wiedergegeben werden:

Siedlungskonzept

- *Im dörflichen Kern soll eine angemessene Nachverdichtung erfolgen, um die Baustruktur zu erhalten und den Ortskern zu beleben.*
- *Siedlungsentwicklungsflächen sollen nur arrondierend und in beschränktem Umfang ausgewiesen werden, um die innerörtliche Entwicklung nicht zu schwächen und den Flächenverbrauch gering zu halten.*

Landschaftskonzept

- *Mit Schaffung eines Grünzuges entlang der Altneckaraue im Westen von Hahn soll die Riedlandschaft erfahrbar, identitätsstiftend, ökologisch aufgewertet und für Naherholungsaktivitäten attraktiv werden.*
- *Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, die durch die Sportflächen in ihrer heutigen Lage ausgelöst werden können und um künftig steigenden Flächenbedarfen zu entsprechen, wird zwischen dem nördlichen Siedlungsrand und der B 426 Nordumgehung ein Sport- und Freizeitgelände ausgewiesen.*
- *Die Gestaltung der Ortsränder soll im Norden durch Gehölzpflanzungen entlang einer Grabenparzelle, im Westen durch den Grünzug an der Altneckaraue, im Süden durch die Hausgärten und in weiterer Entfernung durch die ausgeweitete Uferzone der Modau und im Osten durch die verdichtete Abschirmungspflanzung der Autobahn erfolgen.*

Verkehrskonzept

- *Die Belastung Hahns durch den Durchgangsverkehr ist das Hauptproblem der örtlichen Entwicklung. Eine nachhaltige Revitalisierung und Aufwertung dieses Bereichs wird erst durch den geplanten Bau der Umgehungsstraße im Norden möglich.*
- *Das vorhandene System der Feldwege soll im Umfeld der Ortschaft zu einem Wegenetz mit Naherholungsqualität ergänzt und verknüpft werden.*

Nutzungskonzept

- *Hahn ist heute Wohnort. Die Wohnnutzung dominiert nicht nur in den neuen Wohngebieten am Ortsrand sondern auch im alten, ehemals landwirtschaftlich geprägten Kern. Eine intensive Umnutzung des ehemals landwirtschaftlich genutzten Bauvolumens würde allerdings die Tragfähigkeit des einzelnen Gehöftes und auch die Gesamtstruktur des Ortskerns überfordern. Dies gilt für Kanäle und Versorgungsleitungen, für Parkplätze der öffentlichen Straßen, für Kindergarten- und Schulversorgung.*

- *Im Kernbereich gibt es noch einige aktive landwirtschaftliche Betriebe. Es kommt zu Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und landwirtschaftlicher Nutzung, vor allem wegen Geruchsbelastung durch Viehhaltung. Der Bestandsschutz noch bestehender Betriebe soll respektiert und in den betroffenen Bereichen Ausweisungen, die zu Nutzungskonflikten führen können, zurückgestellt werden.*
- *Die wenigen dörflichen Handwerksbetriebe sollen soweit möglich erhalten bleiben, auch wenn Nutzungskonflikte nicht ganz ausgeschlossen werden können.*

3.3 Vorbereitende Untersuchungen zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen 2001

Im Auftrag der Stadt Pfungstadt hat die Nassauische Heimstätte (Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH und Organ der staatlichen Wohnungspolitik) im Juni 2001 den Abschlussbericht der „Vorbereitende Untersuchungen zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen“ vorgelegt. Hierin wurden erste Konzepte für eine konkrete Ausgestaltung eines Stadtentwicklungsplans als Rahmenplan erarbeitet.

Als Schwerpunkt zukünftiger Siedlungsentwicklung stellt sich die Stadt Pfungstadt der Aufgabe, neue Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen zu entwickeln, die dazu dienen sollen, die Nachfrage an Wohn- und Gewerbebauland zu befriedigen. Ein weiteres Ziel ist die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen.

Der Untersuchungsbereich sieht hierin ausschließlich eine weitere städtebauliche Entwicklung im Westen der Kernstadt vor, wobei mit der aufgezeigten Entwicklung speziell im Nordwesten Flächen angebunden werden, die seinerzeit im Regionalplan Südhessen (RPS) nicht für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen sind.

Alle aufgezeigten Bereiche sollen unter Anwendung des Instrumentariums der „städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ gem. § 165 BauGB entwickelt werden. Mit der vorbereitenden Untersuchung wird den Vorgaben des § 165 (4) BauGB entsprochen, indem eine Beurteilungsgrundlage über die Festlegungsvoraussetzungen für den Bereich, in welchem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, erstellt wird.

Basierend auf dem v. g. Konzept zur Stadtentwicklungsplanung wurde u. a. eine erste vorbereitende Untersuchung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Pfungstadt-Nordwest“ angestellt.

Die Nassauische Heimstätte fasst ihre Empfehlungen wie folgt zusammen:

Wohnflächen

- *Leichter Bedarf nach Wohnstätten erkennbar; aber: kein ausreichendes Allgemeinwohlerfordernis zur Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als Instrument der Baulandaktivierung; stattdessen: Veranlassung der Grundstückseigentümer zur „freiwilligen Umlegung“ und Gebietsentwicklung auf der Basis städtebaulicher Verträge gemäß § 11 BauGB*
- *Konkretisierungserfordernis der Daten zum Sozialwohnungsbedarf im Rahmen eines separaten Gutachtens; abschließende Abwägung auf Basis der daraus gewonnenen Erkenntnisse, ob das Wohl der Allgemeinheit nicht doch die Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert*
- *Ansonsten: Behutsame Festlegung von Wohngebieten im Sinne der städtischen Eigenentwicklung und der Sicherung der zentralörtlichen Wohnfunktion (Basis: Maximallösung der Rahmenplanung zu den vorbereitenden Untersuchungen)*
- *Sukzessive Entwicklung von Wohngebieten je nach Nachfrageaufkommen; Größe: bis zu 2 ha; Siedlungsarrondierung anstreben; bei insgesamt großflächigeren Gebieten: abschnittsweise Erschließung in vorgenannter Dimension*
- *Entwicklungsschwerpunkt Eschollbrücken: Baufelder I-III im Untersuchungsgebiet Eschollbrücken-West; weitere Entwicklungsschwerpunkte in Pfungstadt je nach kommunalem Erfordernis in einem Arbeitsgespräch festlegen*
- *Aufstellung von Bebauungsplänen und gegebenenfalls Änderung des gültigen Flächennutzungsplans bei Wohngebietsentwicklung*

Gewerbeflächen / Sportflächen

- *Bedarf nach Arbeitsstätten erkennbar, Allgemeinwohlerfordernis liegt in der Sicherung der Mittelzentrumsfunktion als Arbeits- und Wohnstandort nach anhaltendem Strukturwandel und ungünstiger baukonjunktureller Lage*
- *Räumlich-funktionale Defizite im Schul- und Vereinssport möglicherweise in Kombination mit Gewerbeflächenentwicklung lösbar; Vorschlag der Umsetzung als städtebauliche Gesamtmaßnahme im Untersuchungsgebiet Pfungstadt-Nordwest, Bereich 1*
- *Indikatoren zur Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorhanden; verbindliche Empfehlung zum Zeitpunkt der Berichtsabfassung jedoch nicht möglich, da Entscheidungsvoraussetzungen fehlen*
- *Handlungsbedarf:*
  Durchführung einer gewerblich orientierten Markt- und Standortuntersuchung
- *Machbarkeitsstudie zur Bewertung der gewerblichen und Sportstandortalternativen hinsichtlich zu erwartender Verkehrs- und grundsätzlicher Lärmbelastung*
- *Umsetzen der städtebaulichen Entwicklung und planungsrechtlichen Erfordernisse entsprechend der Empfehlungen wie bei den Wohngebieten.*

© 2025 IP-Konzept

3.4 Fortschreibung der Stadtentwicklungsplanung ab 2004

Das seit 1993 erstellte Konzept zur Stadtentwicklungsplanung (siehe vorstehende Kapitel) sieht den zentralen Entwicklungsschwerpunkt der Stadt Pfungstadt im (Süd-)westen der Kernstadt. Angeführt werden positive Aspekte, wie die kompakte Ergänzung des bestehenden Siedlungskörpers, die Nähe zur vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur und zu den Naherholungsbereichen im Süden der Kernstadt. Im Zuge dieser Entwicklung wird der Stadtkern auch wieder zum eigentlichen Mittelpunkt des Siedlungskörpers.

Durch den Bezug zum Ortskern wird bei den Flächen im Westen, Südwesten und südlichen Bereich der Kernstadt überwiegend die Eignung zu Wohnzwecken festgestellt.

Anders als die im Südwesten befindlichen Entwicklungspotentiale und deren Eignung als Wohnbauland sind die Lagen im Nordwesten der Kernstadt durch eine zusätzliche Gunst bevorzugt, die erst durch den Bau der Umgehungsstraße B 426 (neu) entstanden ist. Die unmittelbare räumliche und funktionale Nähe sowie direkte verkehrliche Anbindung über die seinerzeit neu erstellte Anschlussstelle Pfungstadt an die A 67 hat ab dem Jahr 2004 bei den nordwestlichen Lagen für gewerbliche Ansiedlungen besondere Anreize geschaffen.

Diese Eignung wurde vom Grundsatz her bereits im Konzept zur Stadtentwicklungsplanung hervorgehoben und hat in dem darin enthaltenen Leitbild Gewerbe als „langfristige Entwicklung eines Gewerbegebietes im Zusammenhang mit der geplanten Umgehungsstraße“ mit Anschluss an den geplanten Knotenpunkt B 426 / Mainstraße ihren Niederschlag gefunden, jedoch waren Planungsüberlegungen dahingehend wegen des bis dato ungewissen Realisierungszeitraumes nur spekulativ.

Mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme der B 426 neu hat dieser Umstand eine neue Bedeutung für die weitere städtebauliche Entwicklung Pfungstadts gewonnen und die Stadt letztlich dazu bewogen, die städtebauliche Fortentwicklung im Nordwesten vertiefend und konkret zu initiieren. In diesem Sinne hat die Fertigstellung und Inbetriebnahme der B 426 (neu) die städtebaulichen Gegebenheiten und Voraussetzungen in und für Pfungstadt grundlegend verändert und alle weiteren Entscheidungen vor einem neuen Hintergrund erscheinen lassen.

Die neuen strukturellen Voraussetzungen annehmend hat die politische Vertretung der Stadt Pfungstadt in der Folge die bislang umfassendsten und weitreichendsten städtebaulichen Entwicklungsziele entwickelt, die zunächst mit den Beschlüssen zur Aufstellung der Bebauungspläne „Pfungstadt Nord-West“ und „Zwischen Mainstraße und B 426“ im Jahr 2004 eingeleitet wurden. Mit Einleitung der Bebauungsplanverfahren sollte im Nordwesten der Kernstadt gezielt die Entwicklung gewerblicher Bauflächen sowie Flächen für großflächigen Einzelhandel verfolgt und umgesetzt werden.

© 2025 IP-Konzept

Die Realisierung dieser städtebaulichen Entwicklungsziele war jedoch zunächst verbunden mit der planerischen Aufarbeitung regionalplanerischer Zielsetzungen, die in 2005 im Zuge eines **Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen 2000** erarbeitet wurden. Hierin hat die Stadt Pfungstadt die weiteren Entwicklungsziele auf der Ebene der Regionalplanung an die aktuellen Absichten zur Stadtentwicklung angepasst und entsprechende Beschlüsse gefasst. Mit der so beschlossenen Entwicklungskonzeption sollten die Voraussetzungen aus der Sicht der Regional- und Landesplanung für die Umsetzung der im Nordwesten geplanten Gewerbegebiete westlich der Mainstraße (die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Zwischen Mainstraße und B 426“ sowie „Pfungstadt Nordwest“) im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden.

Entsprechend der von der Regionalversammlung getroffenen **Abweichungsentscheidung vom 20. April 2005 und 8. September 2005** wurde aus regionalplanerischer Sicht der städtischerseits geplanten Entwicklung gewerblicher Flächen und Sondergebietsflächen für den großflächigen Einzelhandel unter Auflagen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Zwischen Mainstraße und B 426“ sowie „Pfungstadt Nord-West“ entsprochen.

Mit der Fortschreibung der regionalplanerischen Entwicklungsziele ist die Stadt nach wie vor ihrer seitherigen Entwicklungsabsicht für Gebiete im Westen der Kernstadt nachgekommen und hat konsequent die bisher im Grundsatz entwickelten Konzepte zur Stadtentwicklung aufgegriffen und fortgeführt. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die Ergebnisse der Abweichungsentscheidung in die damals ins Verfahren gebrachte Fortschreibung des Regionalplans Südhessen (Stand 2009) einbezogen und weiterhin im Regionalplan Südhessen 2010 dargestellt:

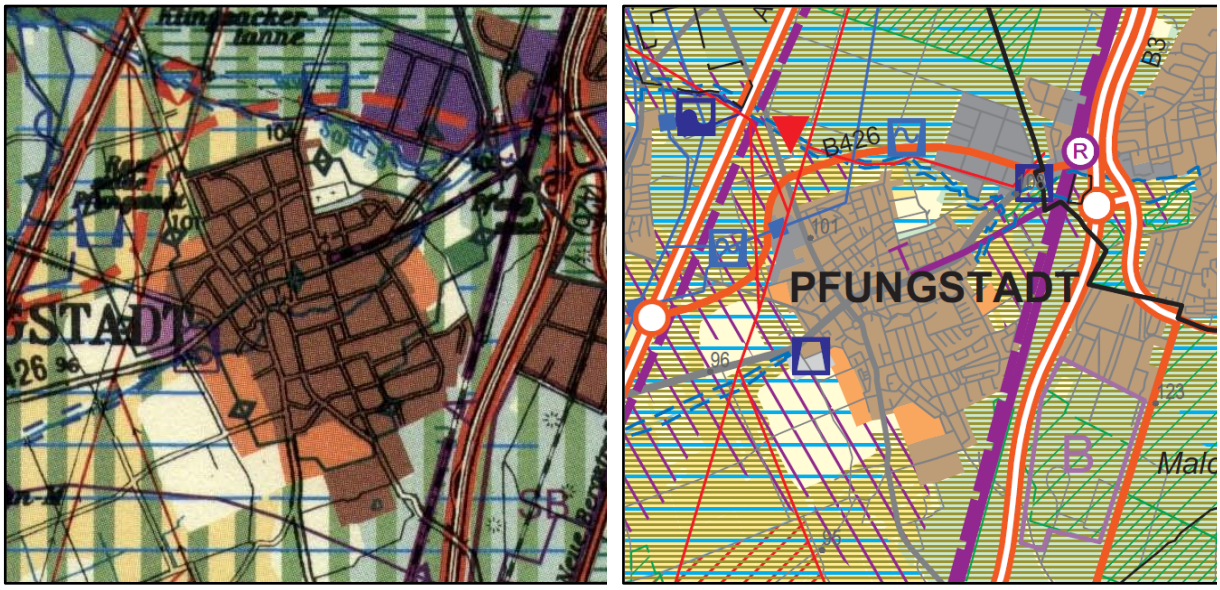


Abbildung 30: links: Auszug aus dem Planteil zum Regionalplan Südhessen 2000 – Teilkarte 3
Rechts: Auszug aus dem gültigen RPS/RegFNP 2010 – Teilkarte 3
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (Hrsg.)

Um vor diesem Hintergrund weiterhin auch auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung eine durchgängige städtebauliche Entwicklung sicherstellen zu können, **hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt am 12.12.2005 den Beschluss zur Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans gefasst.**

Gleich zu Beginn wurde in diesem Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und aufgrund der damaligen Aktualität der Thematik im Zusammenhang mit der bereits eingeleiteten Entwicklung im Bereich nordwestlich der Mainstraße (Bebauungsplan „Zwischen Mainstraße und B 426“) ein qualifiziertes Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben, um letztlich neben der städtebaulichen Herangehensweise auf belastbare Daten zurück greifen und somit eine nachhaltige Fortentwicklung der städtischen Strukturen konzeptionell formulieren zu können. Ziel des Einzelhandelskonzeptes sollte somit in erster Linie sein, eine fachlich qualifizierte und abgestimmte Handlungsempfehlung und einen künftigen Maßstab als gültige Beurteilungsgrundlage der weiteren Stadtentwicklung voran zu stellen.

Ein weiterer markanter Impuls für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung wurde sodann durch die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zum Bau einer kommunalen Entlastungsstraße im Westen der Kernstadt gesetzt. Hieraus erwartete die Stadt zum einen eine markante verkehrliche Entlastung der Innenstadt, einhergehend mit einer nachhaltigen Attraktivierung des zentralen Einkaufsbereiches, zum anderen werden hiermit die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt gefestigt und flankierend unterstützt (städtebauliche Zielsetzung = Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung im Westen der Kernstadt).

Die äußeren strukturellen Voraussetzungen versetzten die Stadt sodann auch in die Lage, die innerstädtische Fortentwicklung voranzutreiben. In einer ersten richtungsweisenden Maßnahme wurde die ehemalige B 426 (Eberstädter Straße), in der sich die Haupteinkaufslage Pfungstadts befindet, im Rahmen der Maßnahmen zur einfachen Stadterneuerung um- und zurück gebaut und damit die Erlebnisfunktion der zentralen Innenstadt deutlich erhöht.

Ein strukturell darauf aufbauender weiterer Schwerpunkt der innerstädtischen Entwicklung war die Revitalisierung und städtebauliche Erschließung des ehemaligen Güterbahnhofsgeländes in zentraler Stadtlage an der Eberstädter Straße. Die Lage schließt unmittelbar östlich an die derzeitige Haupteinkaufslage an. In der Einzelhandelskonzeption wurde dieser Standort als grundlegend für die Entwicklung der innerstädtischen Einkaufssituation herausgearbeitet und mithin als Ergänzungsstandort für den zentralen Versorgungsbereich entlang der Eberstädter Straße, zwischen Borngasse und Mühlstraße anerkannt. Das ehemalige Güterbahnhofsareal wurde im Sinne der Einzelhandelskonzeption für zentrenrelevante Sortimente und damit zur Abrundung der innerstädtischen Einkaufslage entwickelt. Überdies wurde die Fläche auch für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Von der Bahn wurde die seinerzeit noch im Bahnbetrieb befundene, aber seit vielen Jahren nicht mehr betriebene Schienenstrecke zwischen Pfungstadt und Darmstadt reaktiviert und der ehemalige Güterbahnhof als Endpunkt für die revitalisierte Bahnstrecke ausgebaut. Verknüpft wurde dieser Bahnhaltepunkt mit

einem zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) sowie einer angeschlossenen park-and-ride (P+R) / bike-and-ride (B+R) – Anlage. Damit wurde zur Attraktivitätssteigerung des ÖPNV ein bürger- und kundenfreundlicher Anbindungs- und Verknüpfungspunkt in zentraler Stadtlage neu geschaffen.

Letztlich wurde die Maßnahme abgerundet durch den grundhaften Ausbau der Eberstädter Straße im Bereich zwischen dem Kreuzungspunkt mit der Pfungstadtbahn und dem Anschluss an die zentrale Kernstadt, der Straßenkreuzung Eberstädter Straße / Mühlweg / Bahnhofstraße.

3.5 Entwicklung eines städtebaulichen Leitbildes

Wie zuvor chronologisch dargestellt, verfolgte die Stadt Pfungstadt konsequent die jeweils vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepte, die aufgrund der dynamischen Entwicklung immer wieder aktualisiert und an neue Voraussetzungen angepasst wurden. Maßgebliche strukturelle Veränderungen haben in der Vergangenheit zu einer Neuorientierung der städtebaulichen Entwicklung geführt, wie z. B. der Neubau der B 426 im Norden der Kernstadt, der den entscheidenden Impuls auf die städtebauliche Neuorientierung und Überprüfung der bis dato entwickelten Leitlinien erfordert hat. Nicht zuletzt hat der Neubau der B 426 zu einer Neustrukturierung der bis dahin geplanten Gewerbegebiete geführt und zur Neuausweisung des Gewerbegebiets im Pfungstädter Westen geführt.

Eine erneute Prüfung und Nachjustierung ergab sich in der Folge dann nochmals aufgrund der Revitalisierung der Pfungstadtbahn und dem Ausbau der ÖPNV-Einrichtungen im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs. Dieser Schritt war eine logische Konsequenz, der sich aus dem erfolgten Neubau der B 426 und der Rückstufung der bis dato als Bundesstraße klassifizierten Eberstädter Straße ergab mit der weitreichenden städtebaulichen Folge, den Stadtkern mit den zentralen Einkaufsmöglichkeiten als solchen erlebbar zu machen und in seiner Gesamtheit städtebaulich aufzuwerten.

Nicht zuletzt hat der Neubau der Westumgehung einen weiteren entscheidenden Beitrag zur verkehrlichen Entlastung der Kernstadt geleistet und zusätzlich städtebauliche Potenziale eröffnet für eine Verbesserung der städtebaulichen Qualität der Kernstadt. Die Möglichkeiten, die durch die Westumgehung beispielsweise im Bereich der Bergstraße und der Mainstraße eröffnet wurden, sind bis heute noch bei Weitem nicht ausgeschöpft, so dass auch für die Zukunft Entwicklungsmöglichkeiten generiert werden können. Formal ist die Bergstraße und im weiteren Verlauf die Mainstraße noch als Landesstraße klassifiziert, jedoch könnte durch eine Neubewertung und Verlegung der Landesstraße auf die Trasse der Westumgehung eine zusätzliche städtebauliche Qualität für die neue Stadtmitte Pfungstadts geschaffen werden.

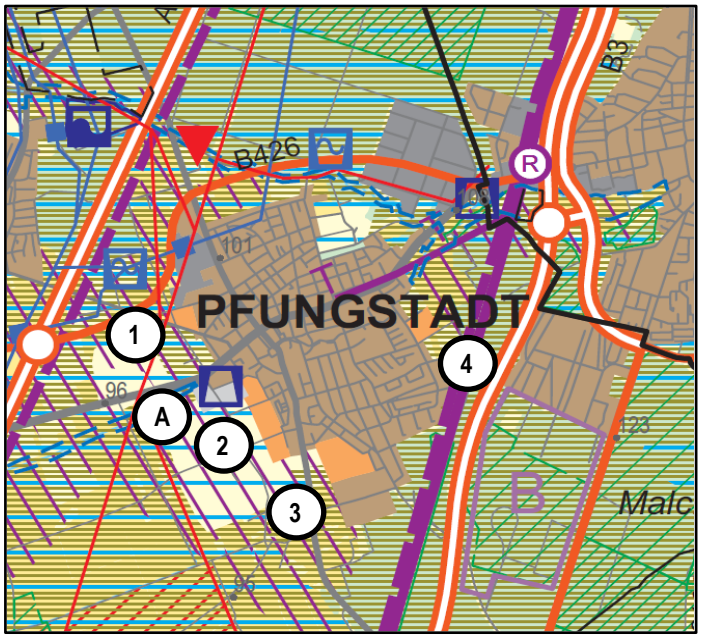
© 2025 IP-Konzept

Ob und inwieweit sich in Zukunft der geplante Neubau der ICE-Strecke und sowie Ausbau der Bundesautobahn 67 nochmals erheblich auf die gesamte Stadtentwicklung auswirken werden, bleibt abzuwarten.

3.6 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 ist am 17. Oktober 2011 in Kraft getreten. Pfungstadt wird als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Somit ist Pfungstadt ein Standort für gehobene Einrichtungen (Wirtschaft, Kultur, Soziales und Verwaltung), den es zu sichern gilt.

Der RPS/RegFNP 2010 sind im Bereich der Ortslage Pfungstadts insgesamt vier Flächen für Siedlungszuwachsflächen sowie eine weitere Fläche für Gewerbezuwachs ausgewiesen. In den Stadtteilen sind keine Entwicklungsflächen ausgewiesen.
Für die Siedlungsentwicklung werden für das Mittelzentrum Pfungstadt Zuwächse von insgesamt 36 ha für Wohnsiedlungsflächen und 12 ha für Gewerbeflächen bis zum Zielhorizont 2020 vorgesehen.



<u>Zuwachsfläche - Siedlung Nr. 1 „Pfungstadt West“</u>

- *Die Fläche umfasst ca. 3,0 ha und schließt an den bereits durch Siedlung überprägten Bereich an der Mainstraße nach Westen an; sie grenzt im Süden an die Eschollbrücker Straße.*
- *Die Zuwachsfläche wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Pfungstadt - West“ - Teil A“ umgesetzt; die Bekanntmachung erfolgte am 16.04.2014.*

- *Der im Osten liegende Teil B wurde seinerzeit von der Beschlussfassung als Satzung ausgenommen, da die Flächeneigentumsrechtlich nicht zur Verfügung standen; die Weiterentwicklung in diesem Teil ist daher noch offen.*



Abbildung 31: Auszug aus dem Planteil zum Bebaungsplan „Pfungstadt West“, Teilbereich A
Quelle: Stadt Pfungstadt

Zuwachsfläche - Siedlung Nr. 2 „Westlicher Ortsrand südlich der Rheinstraße“

- *Die Fläche umfasst ca. 8,7 ha und befindet sich im Westen, dem bestehenden Siedlungsgebiet vorgelagert. Eine bauleitplanerische Umsetzung ist bisher nicht erfolgt.*
- *Die Fläche wurde als Potenzialfläche in der hier vorliegenden Fortschreibung des FNP identifiziert.*

Zuwachsfläche - Siedlung Nr. 3 „Südlicher Ortsrand, östlich der Bergstraße / L 3303“

- *Die Zuwachsfläche östlich der Bergstraße umfasst ca. 12 ha. Die Eignung ist aufgrund der Lage zum Ortskern und der Entfernung zur Autobahn (weniger Lärmimmissionen) gegeben. Eine bauleitplanerische Umsetzung ist bisher nicht erfolgt.*
- *Die Fläche wurde als Potenzialfläche in der hier vorliegenden Fortschreibung des FNP identifiziert.*

Zuwachsfläche - Siedlung Nr. 4 „Östlicher Ortsrand, zur Autobahn A 5 hin“

- *Die Fläche befindet sich südlich der Modau am östlichen Siedlungsrand der Stadt und umfasst eine Fläche von ca. 5,7 ha.*
- *Die verkehrliche Anbindung des Gebietes ist über das bestehende Stadtstraßennetz möglich – Eberstädter Straße und Büchner Weg.*
- *Die Zuwachsfläche wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Grüner Weg“ (Aufstellungsbeschluss vom 14.05.2018) bauleitplanerisch bereits begonnen, das Aufstellungsverfahren ist bisher noch nicht abgeschlossen.*



Abbildung 32: Städtebauliche Konzeption „Grüner Weg“, 10.07.2018
Quelle: Stadt Pfungstadt

Zuwachsfläche - Gewerbe (A) „Südlich der Rheinstraße“

- *Die Fläche umfasst ca. 6,00 ha und befindet sich im Westen der Kernstadt, südlich angrenzend an die Kläranlage. Für den Bereich wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt bereits ein Bebauungsplan „Am Breitwieserweg“ aufgestellt bzw. geändert; die Bekanntmachung (1. Änderung) erfolgte am 21.04.2015.*

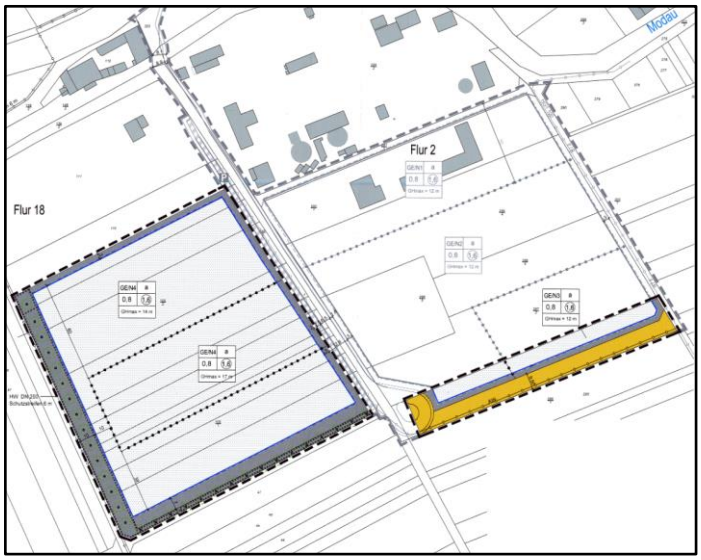


Abbildung 33: Auszug aus dem Planteil zum Bebauungsplan „Am Breitwieserweg“, 1. Änderung
Quelle: Stadt Pfungstadt

3.7 Rechtskräftige Bebauungspläne im Gültigkeitszeitraum des RPS/RegFNP 2010

Der aktuelle Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 lässt für die Stadt Pfungstadt einen Siedlungsflächenzuwachs von 36 ha für den Zeitraum von **2002 - 2020** zu. Für Gewerbeflächen darf der Zuwachs von 12 ha im Zeitraum von **2006 - 2020** nicht überschritten werden.

Im vorangegangenen Regionalplan 2000 betrug der Tabellenwert für den max. Bedarf an Siedlungsfläche max. 51 ha Bebauungspläne im Zeitraum **1990 - 2010**, der Tabellenwert für die Flächen für Gewerbe betrug 12 ha, ein Betrachtungszeitraum wird nicht explizit angegeben.

Nach den in den jeweiligen Regionalplänen angegebenen Betrachtungszeiträumen ergibt sich ein **Überlappungsbereich** für den max. Bedarf an Siedlungsfläche ein Zeitraum von 8 Jahren zwischen 2002 (Beginn Betrachtungszeitraum RPS/RegFNP 2010) und 2010 (Ende Betrachtungszeitraum RPS 2000) und bei den Flächen für Gewerbe von 4 Jahren zwischen 2006 und 2010. Die in den Überlappungsbereichen zur Rechtskraft gekommenen Bebauungspläne sind daher – rein formal betrachtet – in beiden Regionalplänen zu erfassen.

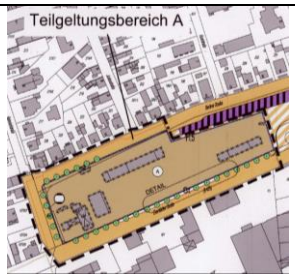
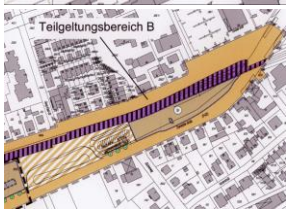
Der RPS/RegFNP 2010 wurde am 17.12.2010 von der Regionalversammlung Südhessen beschlossen und am 17.10.2011 bekannt gemacht. Mit Blick auf die v.g. Betrachtungszeiträume bedeutet dies, dass die in den Tabellenwerten angegebenen Entwicklungspotenziale deutlich rückwirkend zu betrachten waren. Insbesondere im Hinblick auf die Flächen für Gewerbe hat dies gravierende Auswirkungen für die Stadt Pfungstadt, denn bereits mit Inkrafttreten des RPS/RegFNP 2010 stand aufgrund der rückwirkenden Betrachtung kein neuer Entwicklungsspielraum im Bereich Gewerbe mehr zur Verfügung.
Dies bedeutete für die Stadt Pfungstadt enorme Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit mit anderen Städten und Kommunen in der Metropolregion Rhein Main sowie die Stärkung der Stadt als Wirtschaftsstandort.

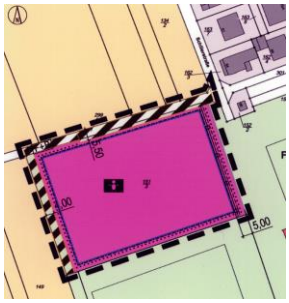
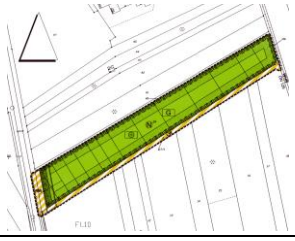
In der nachfolgenden tabellarischen Auflistung sind die rechtskräftigen Bebauungspläne im Gültigkeitszeitraum des RPS/RegFNP 2010 2010 eingetragen:

- für Wohnbaugebiete: 2002 – 2020
- für gewerbliche Baugebiete: 2006 – 2020

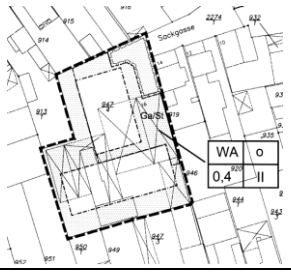
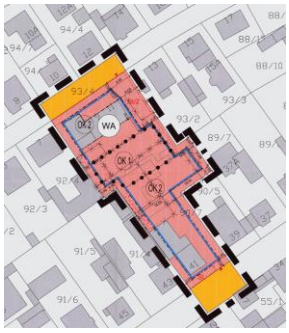
Gemischte Bauflächen werden zu je 50% auf die gewerblichen und die Wohnbauflächen angerechnet. Diejenigen Bebauungspläne, die vom v.g. Überlappungsbereich mit dem RPS 2000 betroffen sind, werden farblich gesondert hervorgehoben:

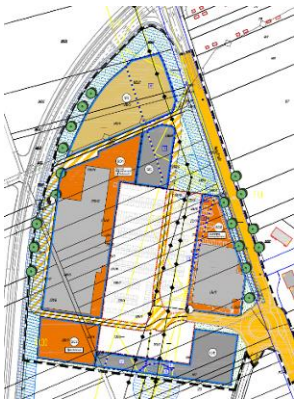
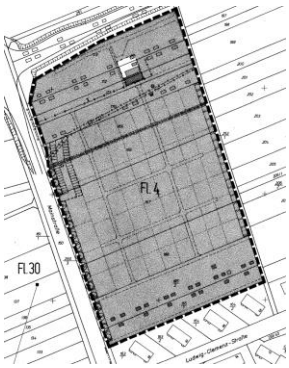
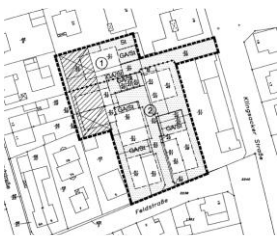
Hinweis:
Die Übernahme der Bebauungspläne und deren Nummerierung ist anhand der vorstehenden Abbildung 25: Übersichtsplan der rechtskräftigen Bebauungspläne in der Kernstadt Pfungstadt erfolgt.

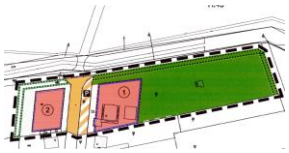
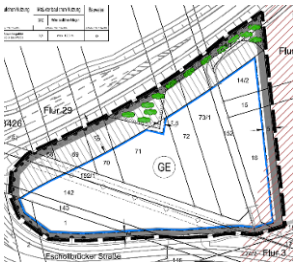
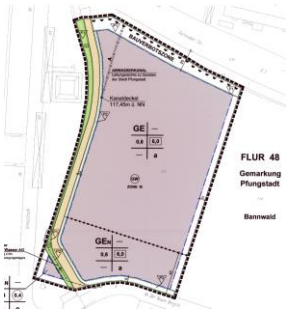
Bebauungsplan	Auszug Planteil	Flächenwert nach Nutzung	Flächenwert G-Anteil	Flächenwert W Anteil
Nr. 1 Gewerbegebiet Nord, 17. Änderung *rechtskräftig seit:* *29.01.2010*	Ursprungsplan rechtskräftig seit 18.06.1967 (1. Änd.)	Bestandsüberplanung; Keine zusätzliche Flächenausweisung		
Nr. 3 Bornmühle *rechtskräftig seit:* *21.05.2010*		WA 0,39 ha	0,00 ha	0,39 ha
Nr. 4 Odenwaldblick *rechtskräftig seit:* *21.02.2017*		WA 0,44 ha	0,00 ha	0,44 ha
Nr. 5 Eberstädter Straße / Berliner Straße, 2. Änderung *rechtskräftig seit:* *27.06.2017*	Ursprungsplan rechtskräftig seit Oktober 1994	Bestandsüberplanung; Keine zusätzliche Flächenausweisung		
Nr. 7 Bahnhofsgelände Pfungstadt Teil A: *rechtskräftig seit:* *15.07.2009* Teil B: *rechtskräftig seit:* *15.07.2009*	 	Teil A: MK 1,08 ha Teil B: MK 0,22 ha	0,54 ha 0,11 ha	0,54 ha 0,11 ha
Nr. 12 Ost II Neufassung, 7. Änderung *rechtskräftig seit:* *06.01.2012*	Ursprungsplan rechtskräftig seit 25.07.1980	Bestandsüberplanung; Keine zusätzliche Flächenausweisung		

Bebauungsplan	Auszug Planteil	Flächenwert nach Nutzung	Flächenwert G-Anteil	Flächenwert W Anteil
Fortsetzung:				
Nr. 15 Ostwärts der Müller-Guttenbrunn-, zwischen der Freiligrath- und der Heinrich-Heine-Strasse, 1. Änderung *rechtskräftig seit:* *26.01.2016*	Ursprungsplan rechtskräftig seit 18.07.1966	Bestandsüberplanung; Keine zusätzliche Flächenausweisung		
Nr. 17 Östlich der Goethestraße Ursprungsplan: *rechtskräftig seit:* *04.10.2009* 1. Änderung: *rechtskräftig seit:* *29.11.2013*		WA 1,19 ha	0,00 ha	1,19 ha
Nr. 21 U3 Einrichtung Schillerstraße *rechtskräftig seit:* *26.06.2013*		Fläche für den Gemeinbedarf: Kindergarten	0,00 ha	0,00 ha
Nr. 22 Gestüt Prinzenberg *rechtskräftig seit:* *21.05.2010*		SO - Sondergebiet Ausbildungs- und Trainingszentrum für Reitsport	0,00 ha	0,00 ha
Nr. 23 Auf des Papstes Weinberg *rechtskräftig seit:* *21.05.2010*		Private Grünfläche Zweckbestimmung Grabgärten	0,00 ha	0,00 ha

Bebauungsplan	Auszug Planteil	Flächenwert nach Nutzung	Flächenwert G-Anteil	Flächenwert W Anteil
Fortsetzung:				
Nr. 24 Entlastungsstraße Pfungstadt-West *rechtskräftig seit:* *28.07.2015*		Straßenverkehrsfläche GE 0,20 ha	0,20 ha	0,00 ha
Nr. 25 Südlich der Römerstraße Gewerbegebiet Süd, 3. Änderung *rechtskräftig seit:* *27.10.2015*	Ursprungsplan rechtskräftig seit 23.10.1964	Bestandsüberplanung; Keine zusätzliche Flächenausweisung		
Nr. 26 VEP An der Römerstraße *rechtskräftig seit:* *16.08.2021*		WA 0,19	0,00 ha	0,19 ha
Nr. 27 Gambrinusstraße, 3. Änderung *rechtskräftig seit:* *24.05.2002*	Ursprungsplan rechtskräftig seit 14.02.1978	Bestandsüberplanung; Keine zusätzliche Flächenausweisung		
Nr. 28 Am Breitwieser Weg *rechtskräftig seit:* *23.09.2014* 1. Änderung: *rechtskräftig seit:* *21.04.2015*		GE 5,50 ha	5,50 ha	0,00 ha
Nr. 29 Pfeffermühle, 4. Änderung *rechtskräftig seit:* *10.07.2012*	Ursprungsplan rechtskräftig seit 29.04.1971	Bestandsüberplanung; Keine zusätzliche Flächenausweisung		
Nr. 31 VEP Marktpassage, 1. Änderung *rechtskräftig seit:* *30.09.2005*	Ursprungsplan rechtskräftig seit 29.02.2000	Bestandsüberplanung; Keine zusätzliche Flächenausweisung		

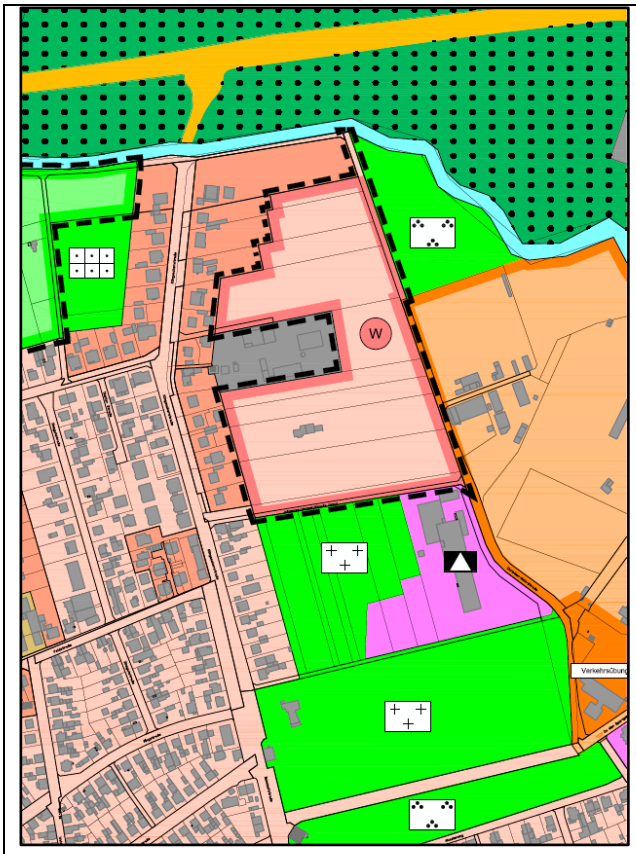
Bebauungsplan	Auszug Planteil	Flächenwert nach Nutzung	Flächenwert G-Anteil	Flächenwert W Anteil
Fortsetzung:				
Nr. 32 Kernstadt Pfungstadt *rechtskräftig seit:* *25.04.2012*		Einfacher Bebauungsplan Einfügsamkeitsgebot i.V.m. § 34 BauGB für zentralen Versorgungsbereich	0,00 ha	0,00 ha
Nr. 33 VEP Sackgasse *rechtskräftig seit:* *15.05.2003*		WA 0,17 ha	0,00 ha	0,17 ha
Nr. 36 Pfungstadt West - Teil A *rechtskräftig seit:* *15.04.2014*		WA 2,89 ha	0,00 ha	2,89 ha
Nr. 37 VEP Zwischen Ring- und Leibnizstraße *rechtskräftig seit:* *16.08.2021*		WA 0,28 ha	0,00 ha	0,28 ha
Nr. 38 Pfungstadt Nord-West *rechtskräftig seit:* *09.03.2007 (FNP)* *01.05.2009 (B-Plan)* 1. Änderung: *rechtskräftig seit:* *15.04.2014*		Gem. 1,34 ha MI 2,87 ha GE 10,27 ha	0,00 ha 1,43 ha 10,27 ha	0,00 ha 1,43 ha 0,00 ha

Bebauungsplan	Auszug Planteil	Flächenwert nach Nutzung	Flächenwert G-Anteil	Flächenwert W Anteil
Fortsetzung:				
Nr. 39 VEP Gartencenter südlich des Europakreisels *rechtskräftig seit:* *03.07.2012*		Gartenfachmarkt	1,29 ha	0,00 ha
Nr. 40 Zwischen Mainstraße und B 426, *rechtskräftig seit:* *09.03.2007 (FNP)* *09.03.2007 (B-Plan)* 1. Änderung *rechtskräftig seit:* *07.11.2008*		SO 2,08 ha MI 0,64 ha GE 0,66 ha	0,00 ha 0,32 ha 0,66 ha	0,00 ha 0,32 ha 0,00 ha
Nr. 44 Kleingartenanlage Mainstraße *rechtskräftig seit:* *18.02.2001* 1. Änderung *rechtskräftig seit:* *27.02.2003*		Öffentliche Grünfläche Dauerkleingärten	0,00 ha	0,00 ha
Nr. 48 VEP Feldstraße / Klingsackerstraße *rechtskräftig seit:* *17.05.2003*		WA 0,32 ha	0,00 ha	0,32 ha
Nr. 49 Friedhof Pfungstadt, 1. Änderung *rechtskräftig seit:* *13.11.2009*	Ursprungsplan rechtskräftig seit 17.07.1994	Bestandsüberplanung; Keine zusätzliche Flächenausweisung (Öffentliche Grünfläche: Friedhof)		

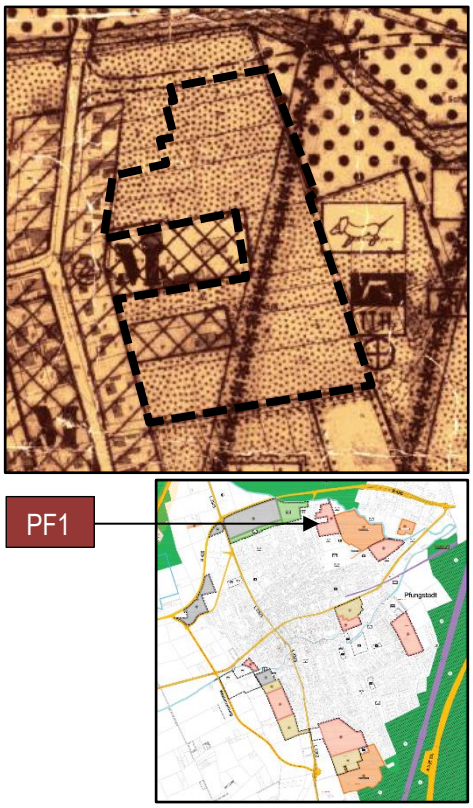
Bebauungsplan	Auszug Planteil	Flächenwert nach Nutzung	Flächenwert G-Anteil	Flächenwert W Anteil
Fortsetzung:				
Nr. 50 Beidseits der Klingsackerstraße, an der Einmündung Ludwig-Clemenz-Straße, 2. Änderung *rechtskräftig seit:* *09.05.2003*	Ursprungsplan rechtskräftig seit 28.11.1966	Bestandsüberplanung; Keine zusätzliche Flächenausweisung (Öffentliche Grünfläche: Friedhof)		
Nr. 51 Beidseits der Klingsackerstraße, 3. Änderung und Ergänzung *rechtskräftig seit:* *03.12.2010*		WA 0,35 ha	0,00 ha	0,35 ha
Nr. 52 Zwischen Eschollbrücker Straße und B 426 *rechtskräftig seit:* *30.06.2015*		GE 0,69 ha	0,69 ha	0,00 ha
Nr. 53 Gewerbegebiet Pfungstadt Nordost, 1. Änderung *rechtskräftig seit:* *27.05.2003* 1. Änderung *rechtskräftig seit:* *07.11.2008*		GE 2,70 ha	2,70 ha	0,00 ha
Kernstadt: Summe der Flächen im Betrachtungszeitraum RPS/RegFNP 2010 **Siedlungsfläche (2002 – 2020)** **Gewerbeflächen (2006 – 2020)**			 **23,71 ha**	 **8,62 ha**
Summe der Flächen im Überlappungsbereich RPS 2000 und RPS/RegFNP 2010 **Siedlungsfläche (2002 – 2010)** **Gewerbeflächen (2006 – 2010)**			 **16,03 ha**	 **4,08 ha**

4 Stadtentwicklungsplanung – Potentialflächen zur Fortschreibung Flächennutzungsplan

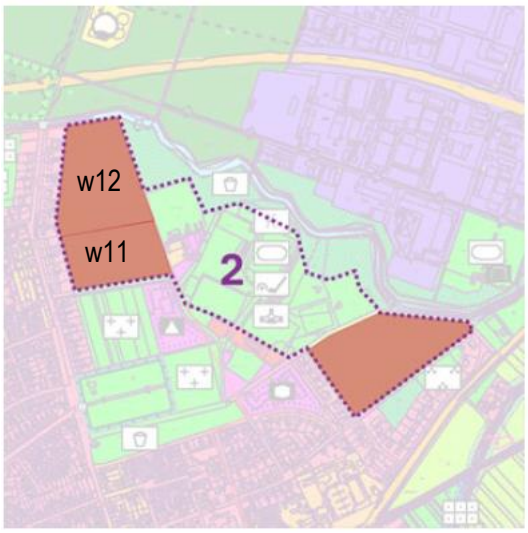
4.1 Potentialfläche PF 1 (Kernstadt)



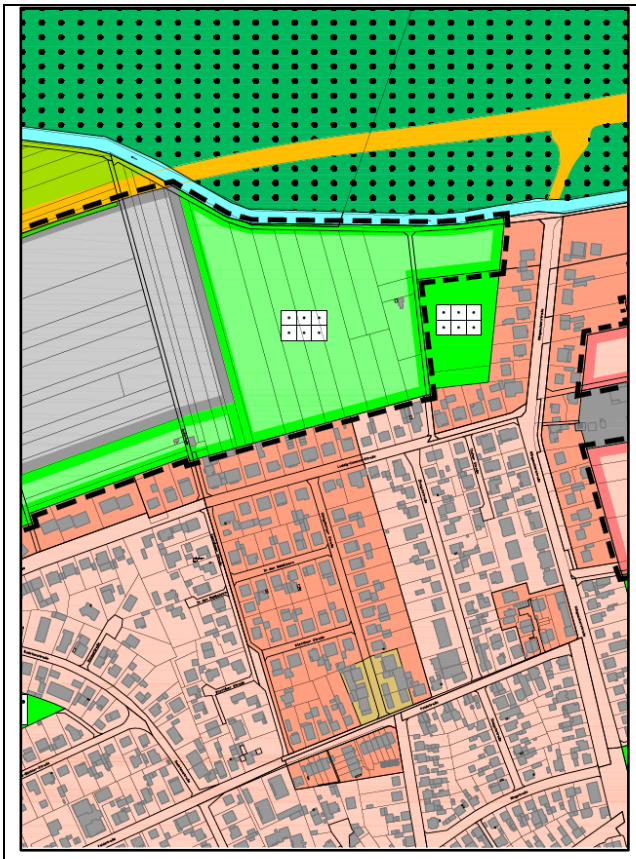
Auszug Flächennutzungsplan



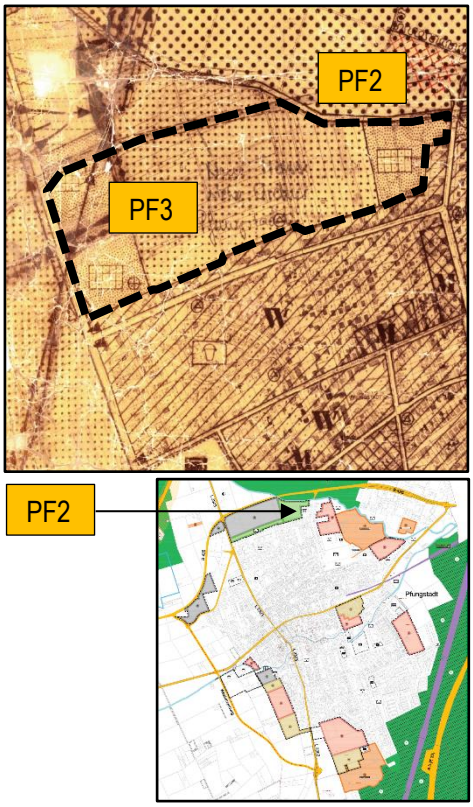
Flächengröße	5,03 ha	
Lage	Östlich Klingsackerstraße, nördlich Johannes-Wetzel-Straße	
Planungsrecht derzeit	Außenbereich nach § 35 BauGB	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft (kleinteilig gewerbliche Baufläche)	
Fortschreibung FNP	Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	
RPS/RegFNP 2010		
Vorranggebiet	Landwirtschaft	Regionaler Grünzug
Vorbehaltsgebiet	Grundwasserschutz	
Dichtevorgaben	35-50 WE/ha	176 – 252 WE
Nach RPS/RegFNP 2010 wäre ein **Zielabweichungsverfahren** erforderlich Abweichung von Ziel Z10.1-10 (Landwirtschaft), Z4.3-2 (Reg. Grünzug)		
RPS/RegFNP 2024		
Vorranggebiet	*Landwirtschaft*	*Regionaler Grünzug*
Vorbehaltsgebiet	*Grundwasserschutz*	*Klimafunktion*
Dichtevorgaben	*60 WE/ha*	*302 WE*
Erschließung	Äußere Erschließung über Klingsackerstraße, Johannes-Wetzel-Straße; zusätzlich interne Gebietserschließung erforderlich	

Siedlungsstrukturkonzept	*geplante Nutzung: Wohnbaufläche*
 Cluster 2	Beurteilung (w11, w12): - Lagekriterien: Innerhalb Suchraum (250 m) Wohnen Innerhalb Radius Grundschule, Nahversorgung (w11) - Tabukriterien: Keine - Restriktionen bezügl. geplanter Nutzung: Abstandsflächen zu Wald Schutzwürdige Böden Klimaökologische Fläche Abstand zu Gewerbeflächen Belastung durch Straßenlärm Abstand zu genehmigungsbedürft. Anl. nach BImSchG
Priorität	**C**
Städtebauliche Bewertung	Bauleitplanerische Bewältigung der räumlichen Nähe zur Gewerbefläche und den Sportflächen erforderlich; sinnvolle Siedlungsarrondierung im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung;
Darstellung in FNP	Die Fläche w12 ist im rechtswirksamen FNP im Norden und Nordwesten bereits teilweise als Wohnbaufläche erfasst (Anwesen Klingsackerstraße 53 / Fl.st. 75/2 und 47 – 51 / Fl.st. 71/2, 73/4, 74/2) Übernahme der übrigen Fläche als Zuwachs Wohnbaufläche PF 1
Luftbildauszug und Darstellung Zuwachsfläche	

4.2 Potentialfläche PF 2 (Kernstadt)



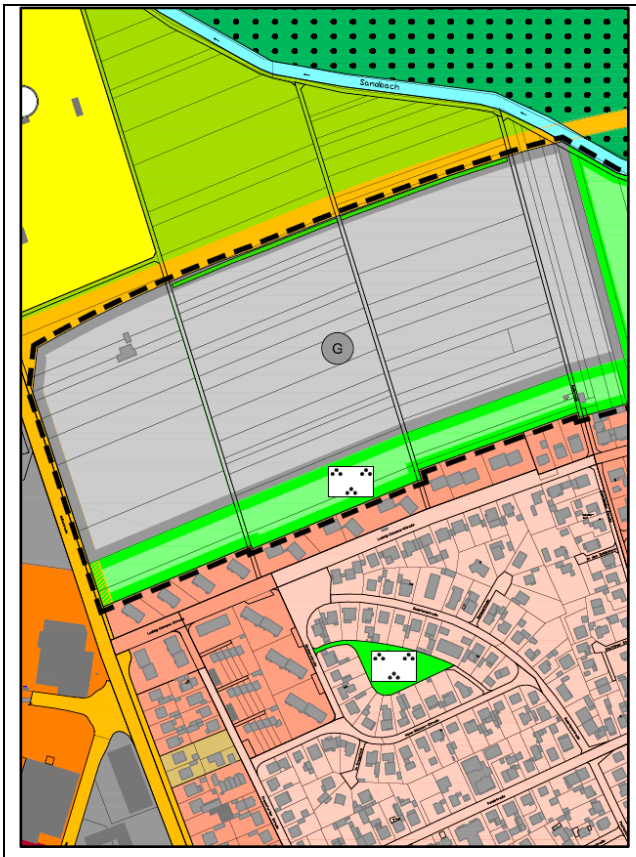
Auszug Flächennutzungsplan



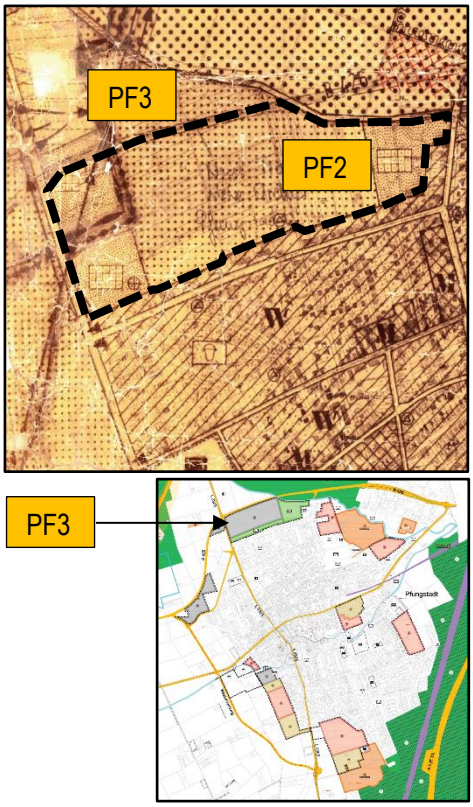
Flächengröße	4,65 ha
Lage	Westlich Klingsackerstraße, nördlich Ludwig-Clemenz-Straße
Planungsrecht derzeit	Außenbereich nach § 35 BauGB
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft, im Osten: Grünfläche Dauerkleingärten
Fortschreibung FNP	Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten
RPS/RegFNP 2010	
Vorranggebiet Vorbehaltsgebiet Dichtevorgaben	Landwirtschaft Regionaler Grünzug Grundwasserschutz Keine wohnbauliche Nutzung geplant
Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung liegt vor	
RPS/RegFNP 2024	
Vorranggebiet *Vorbehaltsgebiet* *Dichtevorgaben*	*Landwirtschaft Regionaler Grünzug* *Grundwasserschutz* Keine wohnbauliche Nutzung geplant
Erschließung	Äußere Erschließung über Ludwig-Clemenz-Straße; zusätzlich interne Gebietserschließung erforderlich

Siedlungsstrukturkonzept	***geplante Nutzung: Wohnbaufläche / gemischte / gewerbliche Baufläche***
 Cluster 3	<u>Beurteilung (b5, m5, w55):</u> - Lagekriterien: Innerhalb Suchraum (250 m) Wohnen Innerhalb Radius Grundschule, Nahversorgung (w11) Gewerbe: Innerhalb von 100-500 m zu Wohnbestand - Tabukriterien: Nähe zu einer Versorgungsanlage - Restriktionen bezügl. geplanter Nutzung: Schutzwürdige Böden Klimaökologische Fläche Abstand zu Kompensationsflächen
Priorität	**B**
Städtebauliche Bewertung	Innerhalb Cluster 3 wird eine wohnbauliche / gemischte Nutzung aufgrund der Nähe zur B 426 als wenig geeignet bewertet – eine gewerbliche Nutzung ist zu bevorzugen; Fläche PF 2 sollte daher für die Verlagerung der Kleingärten zugunsten einer Gewerbenutzung innerhalb PF 3 dienen
Darstellung in FNP	Die Fläche PF 2 sollte als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt werden
Luftbildauszug und Darstellung Zuwachsfläche	

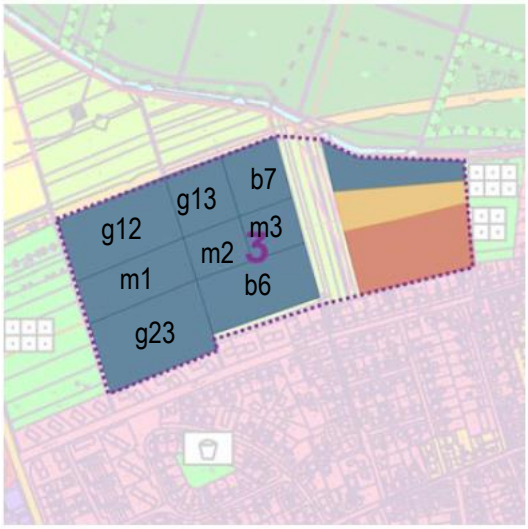
4.3 Potentialfläche PF 3 (Kernstadt)



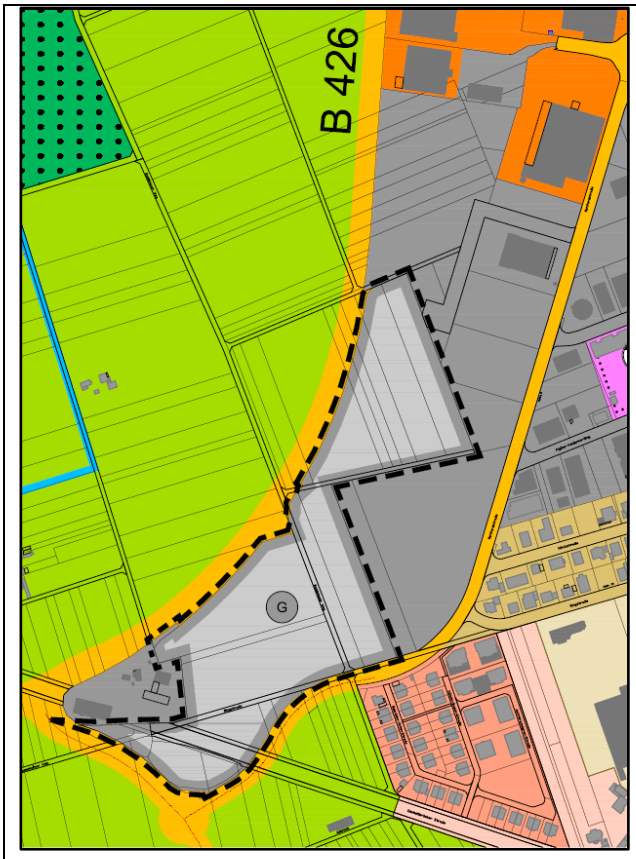
Auszug Flächennutzungsplan



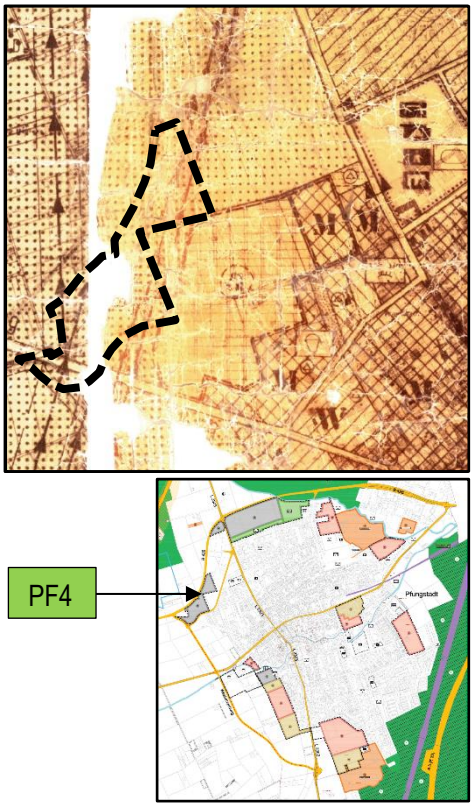
Flächengröße	13,08 ha (Gewerbefläche) + 2,55 ha (Grünfläche Parkanlage)	
Lage	Westlich Klingsackerstraße, nördlich Ludwig-Clemenz-Straße	
Planungsrecht derzeit	Außenbereich nach § 35 BauGB	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Fortschreibung FNP	Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO); Grünflächen	
RPS/RegFNP 2010		
Vorranggebiet	Landwirtschaft	Regionaler Grünzug
Vorbehaltsgebiet	Grundwasserschutz	Klimafunktion
Dichtevorgaben	Keine wohnbauliche Nutzung geplant	
Nach RPS/RegFNP 2010 wäre ein **Zielabweichungsverfahren** erforderlich Abweichung von Ziel Z10.1-10 (Landwirtschaft), Z4.3-2 (Reg. Grünzug)		
RPS/RegFNP 2024		
Vorranggebiet	*Landwirtschaft*	*Regionaler Grünzug*
Vorbehaltsgebiet	*Grundwasserschutz*	*Klimafunktion*
Dichtevorgaben	Keine wohnbauliche Nutzung geplant	
Erschließung	Äußere Erschließung über Mainstraße, ggf. Ludwig-Clemenz-Straße; zusätzlich interne Gebietserschließung erforderlich	

Siedlungsstrukturkonzept	***geplante Nutzung: gewerbliche Baufläche***
 Cluster 3	Beurteilung (g12, 13, b7, m1-3, g23, b6): - Lagekriterien: Innerhalb Suchraum (250 m) Wohnen Innerhalb Radius Grundschule, Nahversorgung, Kita Gewerbe: Innerhalb von 100-500 m zu Wohnbestand - Tabukriterien: Nähe zu einer Versorgungsanlage - Restriktionen bezügl. geplanter Nutzung: Schutzwürdige Böden Klimaökologische Fläche Belastung durch Straßenlärm Abstand zu genehmigungsbedürft. Anl. nach BImSchG
Priorität	**B**
Städtebauliche Bewertung	Innerhalb Cluster 3 wird eine wohnbauliche / gemischte Nutzung aufgrund der Nähe zur B 426 als wenig geeignet bewertet (Belastung durch Straßenlärm) – eine gewerbliche Nutzung ist zu bevorzugen; Fläche PF 2 sollte daher für die Verlagerung der Kleingärten zugunsten einer Gewerbenutzung innerhalb PF 3 dienen; die Gewerbenutzung in der Fläche PF 3 sollte auf den Bereich der bestehenden Kleingärten an der Mainstraße erweitert werden (Verlagerung der Kleingärten in Fläche PF 2).
Darstellung in FNP	Die Fläche PF 3 sollte als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden; als Übergangsbereich zur bestehenden Ortslage nördlich der Ludwig-Clemens-Straße sollte eine Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) dargestellt werden.
Luftbildauszug und Darstellung Zuwachsfläche	

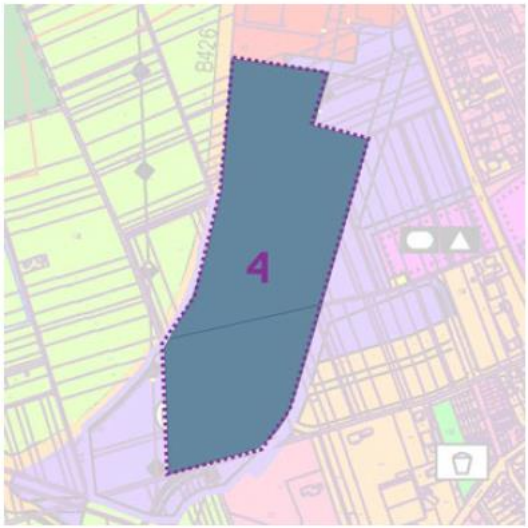
4.4 Potentialfläche PF 4 (Kernstadt)



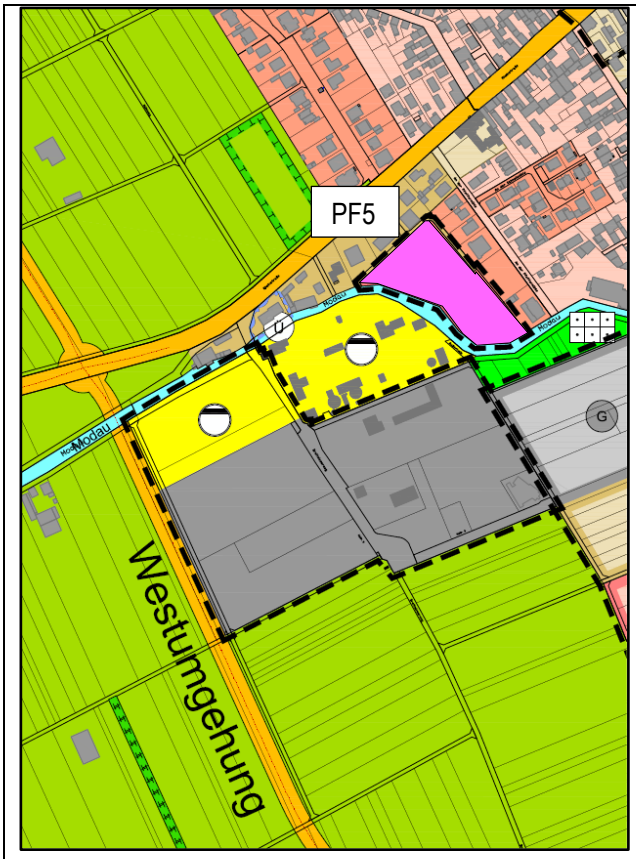
Auszug Flächennutzungsplan



Flächengröße	5,79 ha
Lage	Zwischen B 426, Westumgehung und Retfordstraße
Planungsrecht derzeit	Außenbereich nach § 35 BauGB, teilweise Bebauungsplan in Aufstellung
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Fortschreibung FNP	Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) Ergänzung des bestehenden Gewerbegebiets „Pfungstadt Nordwest“; im Süden teilbereichsbezogene Änderung FNP für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen B 426 und Westumgehung“ im Verfahren
RPS/RegFNP 2010	
Vorranggebiet Vorbehaltsgebiet Dichtevorgaben	Landwirtschaft Regionaler Grünzug Grundwasserschutz Klimafunktion Keine wohnbauliche Nutzung geplant
Nach RPS/RegFNP 2010 wäre ein **Zielabweichungsverfahren** erforderlich Abweichung von Ziel Z10.1-10 (Landwirtschaft), Z4.3-2 (Reg. Grünzug)	
RPS/RegFNP 2024	
Vorranggebiet *Vorbehaltsgebiet* *Dichtevorgaben*	*Landwirtschaft* *Regionaler Grünzug* *Grundwasserschutz* Keine wohnbauliche Nutzung geplant
Erschließung	Über Retfordstraße und Westumgehung

Siedlungsstrukturkonzept	***geplante Nutzung: gewerbliche Baufläche***
 Cluster 4:	<u>Beurteilung (g12 – b6):</u> - Lagekriterien: Innerhalb von 100-500 m zu Wohnbestand - Tabukriterien: Keine - Restriktionen bezügl. geplanter Nutzung: Schutzwürdige Böden Klimaökologische Fläche Abstand zu Wohnbauflächen Belastung durch Straßenlärm Abstand zu genehmigungsbedürft. Anl. nach BImSchG
Priorität	**A**
Städtebauliche Bewertung	Der überwiegende Teil des Cluster 4 ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Pfungstadt Nord-West“ überplant; das bestehende Gewerbegebiet sollte bis zur B 426 und zur Westumgehung über die Umgrenzung des Cluster 4 nach Südwesten erweitert und arrondiert werden.
Darstellung in FNP	Die Fläche PF 4 sollte als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden; für Teile von PF 4 wird derzeit die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt (Bebauungsplan „Zwischen B 426 und Westumgehung“).
Luftbildauszug und Darstellung Zuwachsfläche	

4.5 Potentialfläche PF 5 (Kernstadt)



Auszug Flächennutzungsplan



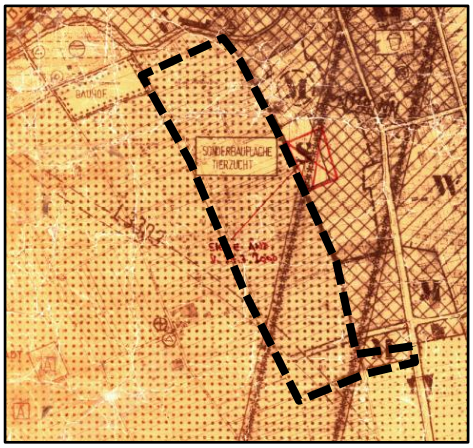
Flächengröße	0,85 ha
Lage	Zwischen Modau, südlich Rheinstraße und westlich „An der Pfeffermühle“
Planungsrecht derzeit	Außenbereichsinsel nach § 35 BauGB im unbeplanten Innenbereich
Rechtswirksamer FNP	Gemischte Baufläche
Fortschreibung FNP	Fläche für den Gemeinbedarf
RPS/RegFNP 2010	
Vorranggebiet	Siedlung Bestand
Vorbehaltsgebiet	Keine
Dichtevorgaben	35-50 WE/ha 30 – 43 WE
Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung liegt vor	
RPS/RegFNP 2024	
Vorranggebiet	*Siedlung Bestand*
Vorbehaltsgebiet	*Keine*
Dichtevorgaben	*60 WE/ha 51 WE*
Erschließung	Über Rheinstraße

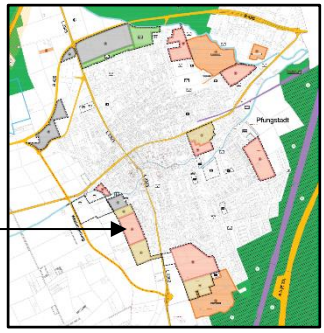
Siedlungsstrukturkonzept	***Im SSK nicht betrachtet***
Priorität	**keine**
Städtebauliche Bewertung	Innerörtliche Nachverdichtungsfläche; bauleitplanerische Bewältigung der räumlichen Nähe zur Kläranlage erforderlich, daher keine Darstellung als Wohnbaufläche; Freihaltebereich zur Modau.
Darstellung in FNP	Die Fläche PF 5 sollte als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt werden.
Luftbildauszug und Darstellung Zuwachsfläche	

4.6 Potentialfläche PF 6 (Kernstadt)

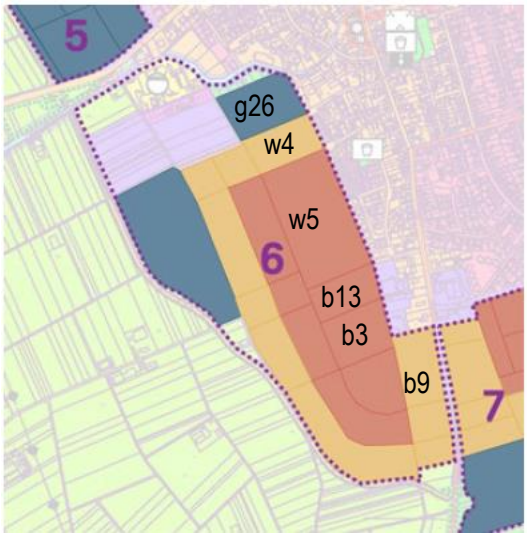
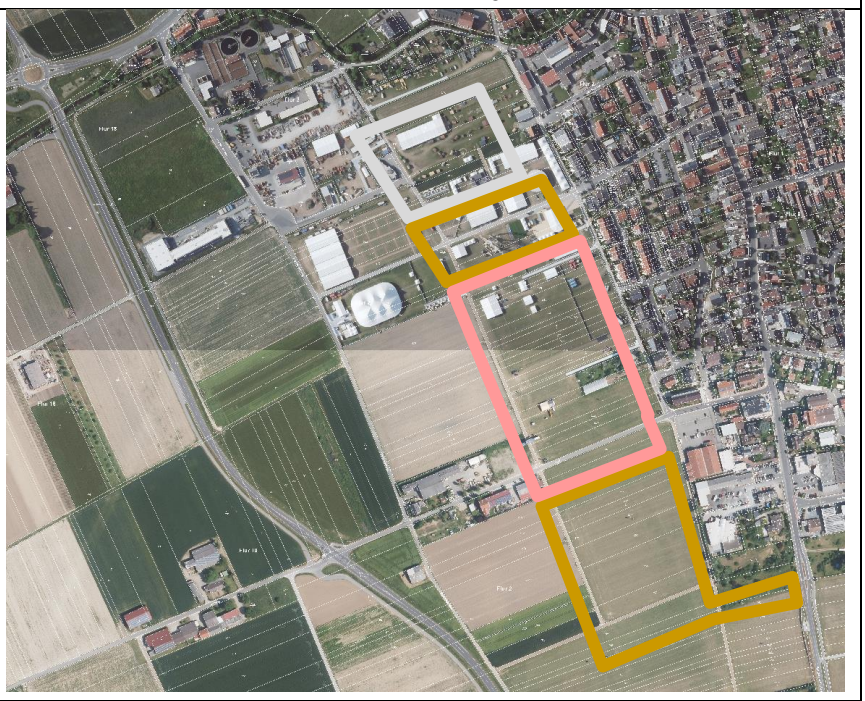


Auszug Flächennutzungsplan



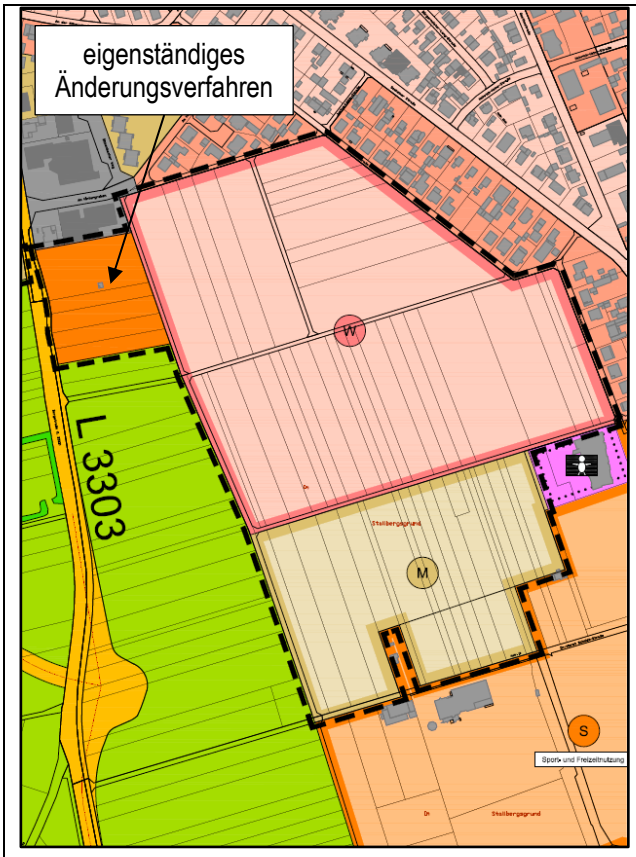


Flächengröße	13,12 ha	davon: 2,11 ha G – 5,42 ha W – 5,59 ha M	
Lage	Im Westen an den Ortsrand anschließend, südlich der Kläranlage		
Planungsrecht derzeit	Außenbereich nach § 35 BauGB		
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft		
Fortschreibung FNP	Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) im Norden als Ergänzung GE „Am Breitwieser Weg; gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) im Norden und Süden, zentrale Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)		
RPS/RegFNP 2010			
Vorranggebiet Vorbehaltsgebiet Dichtevorgaben	Siedlung Planung Keine 35-50 WE/ha	288 – 411 WE	(8,22 ha = 5,42 ha W + 50% von 5,59 ha M)
Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung liegt vor			
RPS/RegFNP 2024			
Vorranggebiet *Vorbehaltsgebiet* *Dichtevorgaben*	*Siedlung Planung* *Klimafunktion* *60 WE/ha*	*493 WE*	
Erschließung	Von Norden über Breitwieser Weg und Anbindung im Süden an die Bergstraße; zentral über die Gambrinusstraße und den Rollweg (bis zur Bergstraße)		

Siedlungsstrukturkonzept	*geplante Nutzung: gewerbliche Baufläche (g26), gemischte Baufläche (w4 und b9) sowie Wohnbaufläche (w5, b13, b14)*
 Cluster 6:	<u>Beurteilung (g26, w4-5, b13, b3, b9):</u> - Lagekriterien: Innerhalb Suchraum Wohnen (250 m) Innerhalb von 100-500 m zu Wohnbestand - Tabukriterien: Nähe zu einer Versorgungsanlage (g26) Nähe zu genehmigungsbedürft. Anl. nach BImSchG - Restriktionen bezügl. geplanter Nutzung: Schutzwürdige Böden Klimaökologische Fläche Belastung durch Straßenlärm Abstand zu Wohnbauflächen / Gewerbeflächen Abstand zu genehmigungsbedürft. Anl. nach BImSchG Abstand zu Tierhaltungsstandorten
Priorität	**C**
Städtebauliche Bewertung	Eine Ergänzung des Ortsrandes in einer Gewanntiefe rundet das Ortsbild ab und bietet zudem eine Ergänzung der beschränkten verkehrlichen Erschließung innerhalb der bestehenden Ortslage (Gambrinus-, Auerbacher, Zwingenberger Straße) durch eine zusätzliche Anbindung an die Bergstraße bzw. Breitwieser Weg / Rheinstraße.
Darstellung in FNP	Die Fläche PF 6 sollte abgestuft als „gewerbliche Baufläche“ im Norden zur Ergänzung des Gewerbegebiets „Am Breitwieser Weg“, nach Süden als „gemischte Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.
Luftbildauszug und Darstellung Zuwachsfläche	

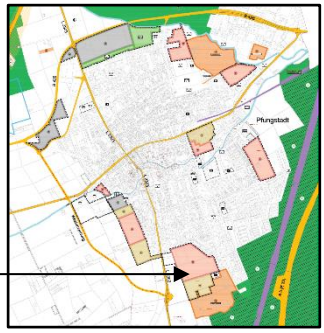
© 2025 IP-Konzept

4.7 Potentialfläche PF 7 (Kernstadt)

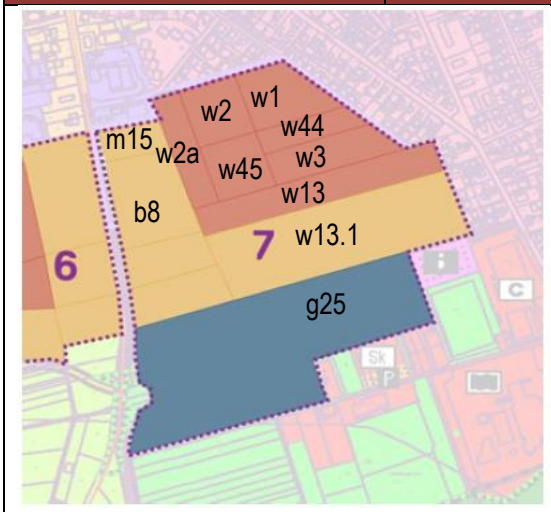
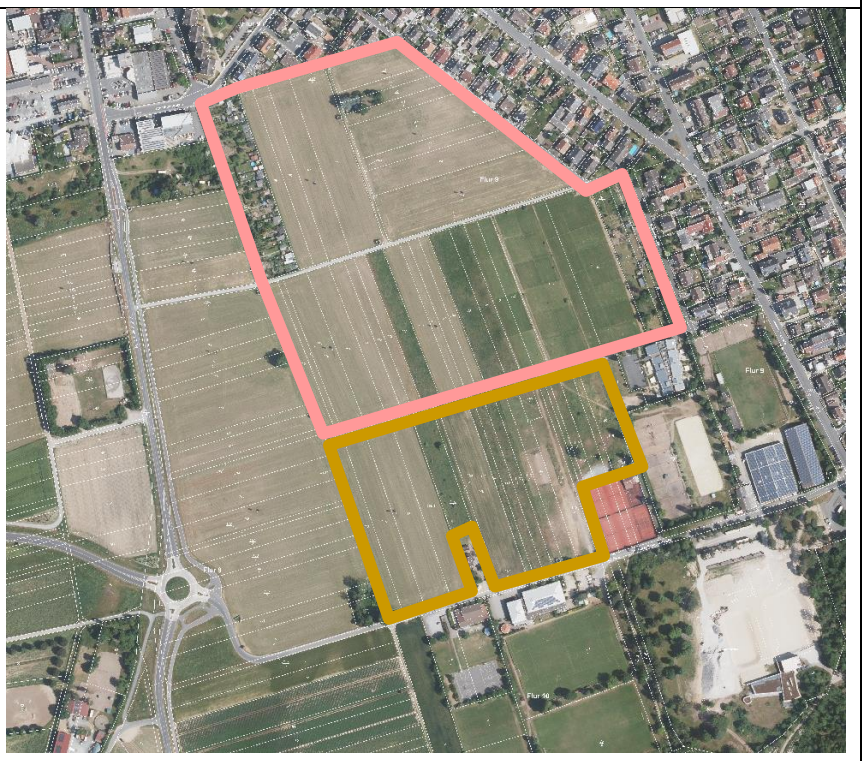


Auszug Flächennutzungsplan

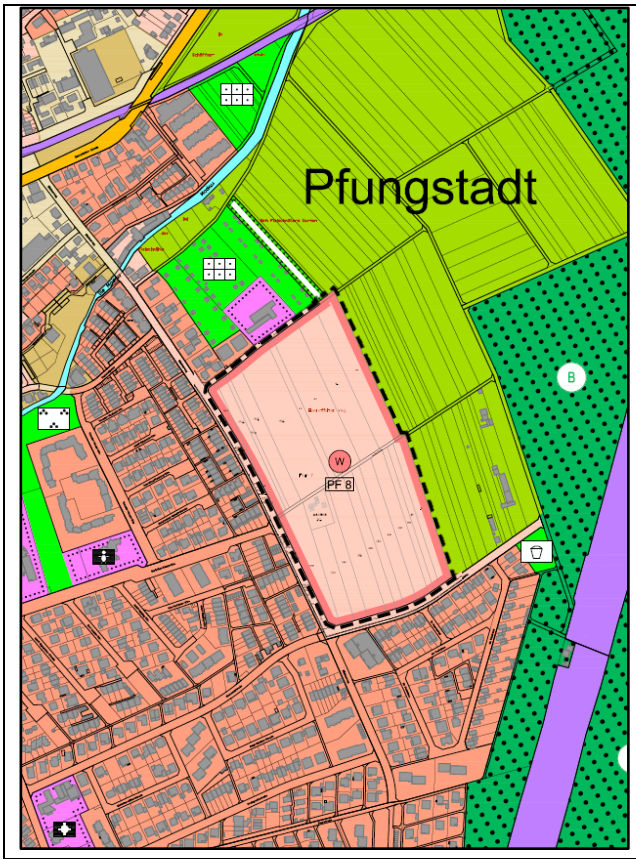




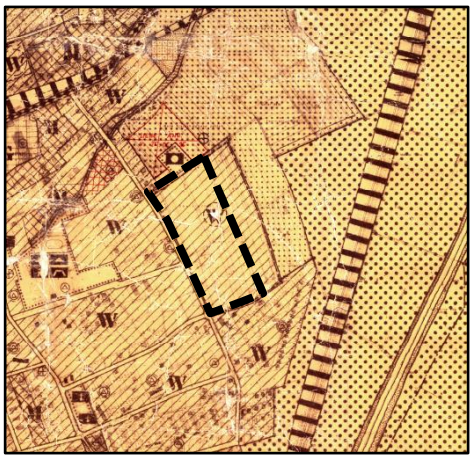
Flächengröße	18,32 ha davon: 11,95 ha W – 5,15 ha M
Lage	Im Süden an den Ortsrand anschließend, zwischen bebauter Ortslage und den bestehenden Sportanlagen
Planungsrecht derzeit	Außenbereich nach § 35 BauGB
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft; Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten (im Nordwesten) sowie Sportplatz / Reitplatz (im Süden),
Fortschreibung FNP	Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) im Norden, gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) im Süden
RPS/RegFNP 2010	
Vorranggebiet Vorbehaltsgebiet Dichtevorgaben	Siedlung Bestand (im Süden) Siedlung Planung (im Norden) Keine 35-50 WE/ha 509 – 727 WE (14,53 ha = 11,95 ha W + 50% von 5,15 ha M)
Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung liegt vor	
RPS/RegFNP 2024	
Vorranggebiet *Vorbehaltsgebiet* *Dichtevorgaben*	*Siedlung Planung* *Klimafunktion* *60 WE/ha 872 WE*
Erschließung	Über angrenzende Gemeindestraße

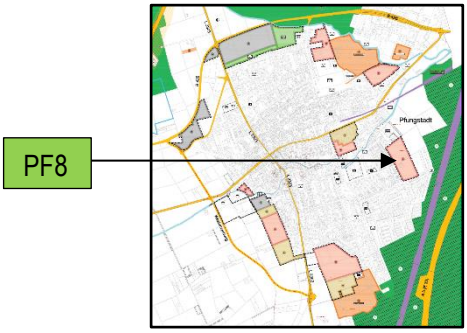
Siedlungsstrukturkonzept	*geplante Nutzung: gewerbliche Baufläche (g25), gemischte Baufläche (w13.1, b8, m15) sowie Wohnbaufläche (w2a, w2, w1, w45, w44, w3, w13)*
 Cluster 7:	Beurteilung: - Lagekriterien: Innerhalb Suchraum Wohnen (250 m) Innerhalb Radius Nahversorger, Grundschule, Kita - Tabukriterien: Keine. - Restriktionen bezügl. geplanter Nutzung: Schutzwürdige Böden Klimaökologische Fläche Abstand zu Gewerbe- und Industrieflächen Belastung durch Straßen- und Schienenlärm Abstand zu genehmigungsbedürft. Anl. nach BImSchG
Priorität	**C**
Städtebauliche Bewertung	Ergänzung des südlichen und westlichen Ortsrandes rundet das Ortsbild ab und schafft eine städtebauliche Integration zu vorhandenen Sport-/ Freizeitanlagen.
Darstellung in FNP	Die Fläche PF 7 sollte abgestuft als „Wohnbaufläche“ im Norden und im Süden als „gemischte Baufläche“ dargestellt werden; eine gewerblichen Nutzung hingegen wird aus städtebaulicher Sicht - auch aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Sport- und Freizeiteinrichtungen - nicht gesehen; Gewerbestandorte sollten an den bestehenden Schwerpunkten entwickelt werden.
Luftbildauszug und Darstellung Zuwachsfläche	

4.8 Potentialfläche PF 8 (Kernstadt)

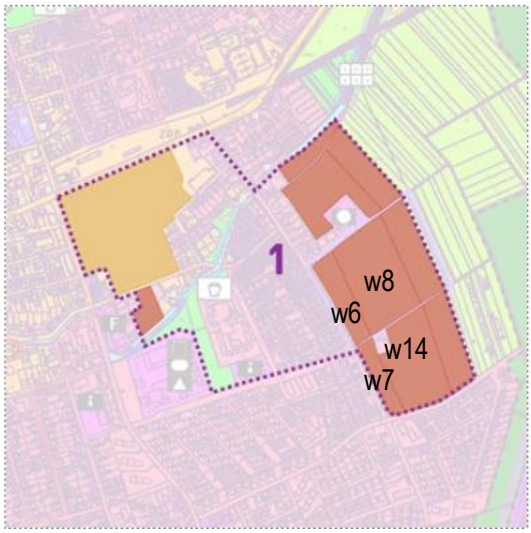


Auszug Flächennutzungsplan



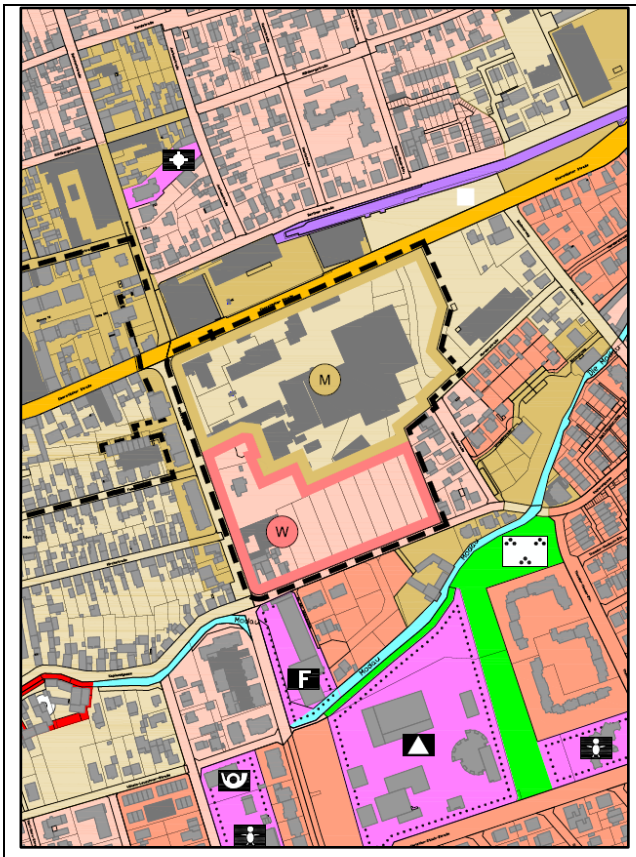


Flächengröße	8,65 ha	
Lage	Im Osten an den Ortsrand anschließend als Arrondierung	
Planungsrecht derzeit	Außenbereich nach § 35 BauGB, Bebauungsplan in Aufstellung	
Rechtswirksamer FNP	Wohnbaufläche Planung	
Fortschreibung FNP	Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	
RPS/RegFNP 2010		
Vorranggebiet	Siedlung Planung (Norden)	Regionaler Grünzug (Süden)
Vorbehaltsgebiet		Landwirtschaft (Süden) Klimafunktion
Dichtevorgaben	35-50 WE/ha	303 – 433 WE
Nach RPS/RegFNP 2010 wäre ein **Zielabweichungsverfahren** für den südlichen Abschnitt erforderlich Abweichung von Ziel Z4.3-2 (Reg. Grünzug)		
RPS/RegFNP 2024		
Vorranggebiet	*Siedlung Planung*	
Vorbehaltsgebiet	*Klimafunktion*	
Dichtevorgaben	*60 WE/ha*	*519 WE*
Erschließung	Über Büchnerweg, Grüner Weg, Odenwaldstraße	

Siedlungsstrukturkonzept	*geplante Nutzung: Wohnbaufläche (w6, w8, w7, w14)*
 Cluster 1:	Beurteilung: - Lagekriterien: Innerhalb Suchraum Wohnen (250 m) Innerhalb Radius Nahversorger, Grundschule, Kita - Tabukriterien: Keine - Restriktionen bezügl. geplanter Nutzung: Schutzwürdige Böden Klimaökologische Fläche Abstand zu Gewerbe- und Industrieflächen Belastung durch Straßen- und Schienenlärm Abstand zu genehmigungsbedürft. Anl. nach BImSchG

Priorität	**A**
Städtebauliche Bewertung	Ergänzung des östlichen Ortsrandes als Arrondierung; laufendes Aufstellungsverfahren für Bebauungsplan „Grüner Weg“; Erhalt und ggf. Erweiterung (als Ersatzfläche) der bestehenden Kleingartenanlage ist abzuwägen.
Darstellung in FNP	Die Fläche PF 8 sollte als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden; im Norden sollte die bestehende Kleingartennutzung erhalten (ggf. erweitert) werden.
Luftbildauszug und Darstellung Zuwachsfläche	

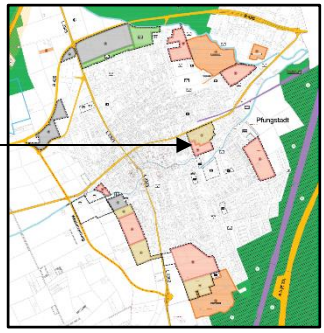
4.9 Potentialfläche PF 9 (Kernstadt)



Auszug Flächennutzungsplan

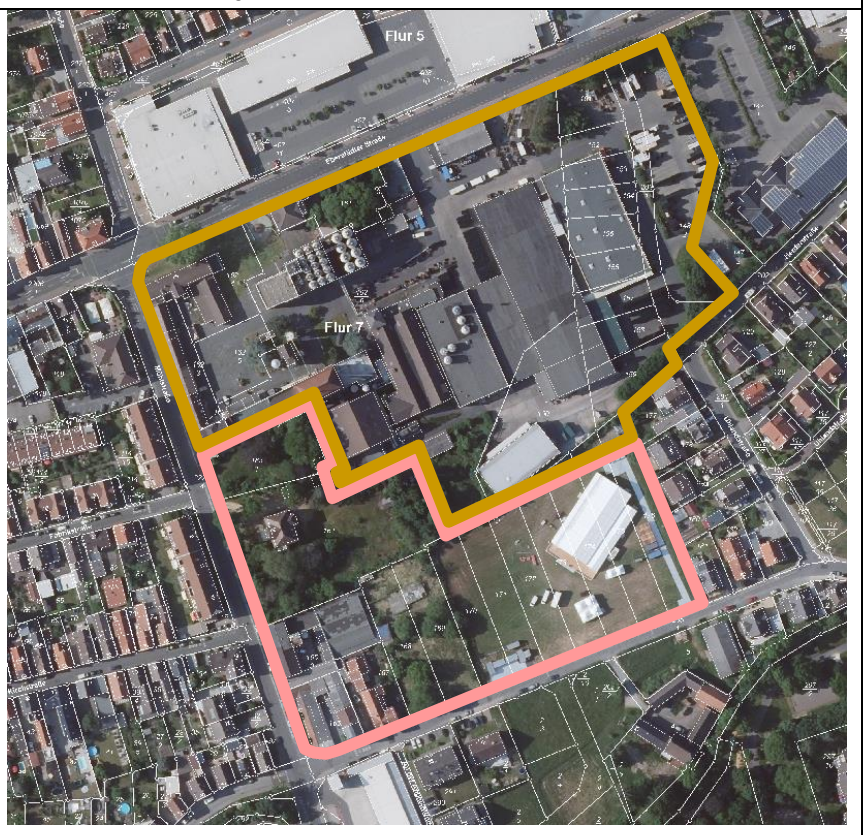


PF9

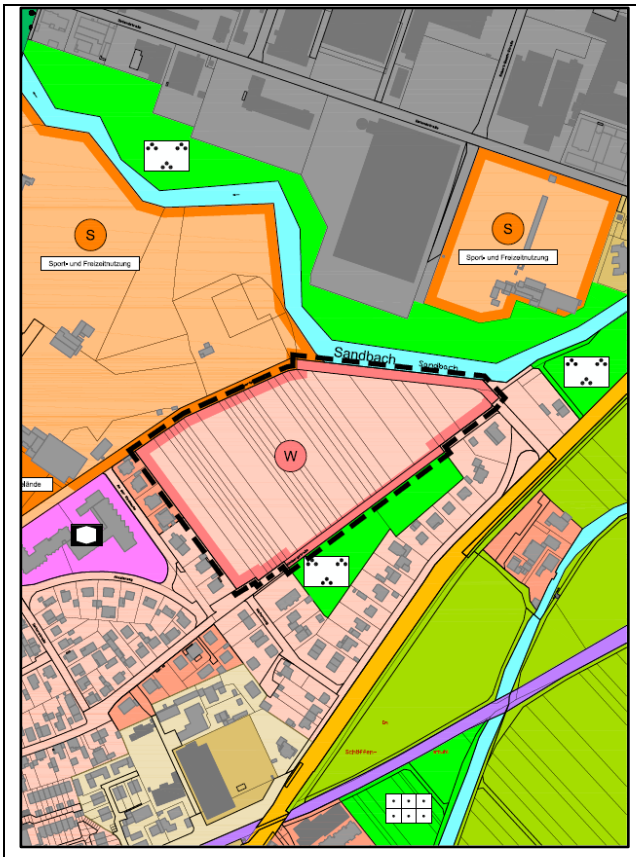


Flächengröße	6,18 ha	davon: 2,19 ha W – 3,99 ha M	
Lage	Innerortslage, ehemaliges Brauereigelände südl. Bahnhof Eberstädter Straße		
Planungsrecht derzeit	Innenbereich nach § 34 BauGB; Bebauungsplan in Aufstellung		
Rechtswirksamer FNP	Gewerbliche Baufläche im Norden, Wohnbaufläche im Süden		
Fortschreibung FNP	Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im Norden, im Süden Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)		
RPS/RegFNP 2010			
Vorranggebiet Vorbehaltsgebiet Dichtevorgaben	Siedlung Bestand Keine 35-50 WE/ha	147 – 210 WE	(4,19 ha = 2,19 ha W + 50% von 3,99 ha M)
Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung liegt vor			
RPS/RegFNP 2024			
Vorranggebiet *Vorbehaltsgebiet* *Dichtevorgaben*	*Siedlung Bestand* *Keine* *60 WE/ha*	*251 WE*	
Erschließung	Über Eberstädter Straße		

Siedlungsstrukturkonzept	***geplante Nutzung: Wohnbaufläche (w6, w8, w7, w14)***
 Cluster 1:	Beurteilung: - Lagekriterien: Innerhalb Suchraum Wohnen (250 m) Innerhalb Radius Nahversorger, Grundschule, Kita - Tabukriterien: Keine - Restriktionen bezügl. geplanter Nutzung: Schutzwürdige Böden Abstand zu Gewerbe- und Industrieflächen Belastung durch Straßen- und Schienenlärm Abstand zu genehmigungsbedürft. Anl. nach BImSchG

Priorität	**A**
Städtebauliche Bewertung	Innerörtliche Nachverdichtung auf ehemaliger Gewerbefläche (Konversion); laufendes Aufstellungsverfahren für Bebauungsplan „Stadtgärten Pfungstadt; ehemalige Brauerei“
Darstellung in FNP	Die Fläche PF 9 sollte als „gemischte Baufläche“ im Norden, im Süden als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.
Luftbildauszug und Darstellung Zuwachsfläche	

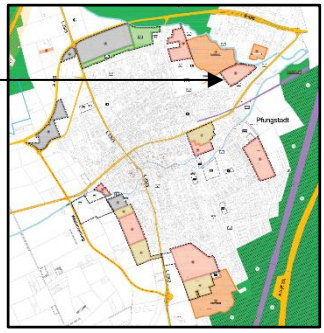
4.10 Potentialfläche PF 10 (Kernstadt)



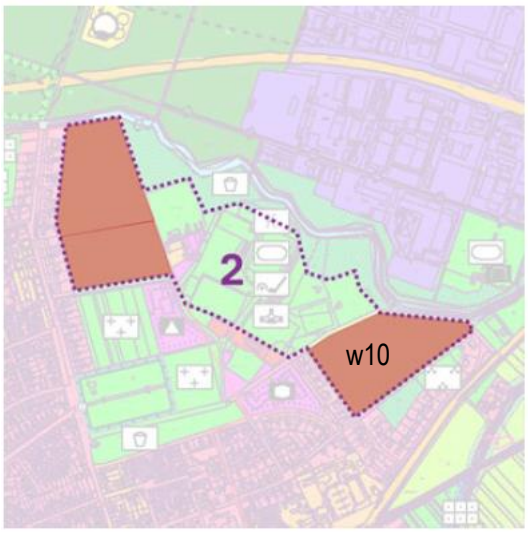
Auszug Flächennutzungsplan



PF10

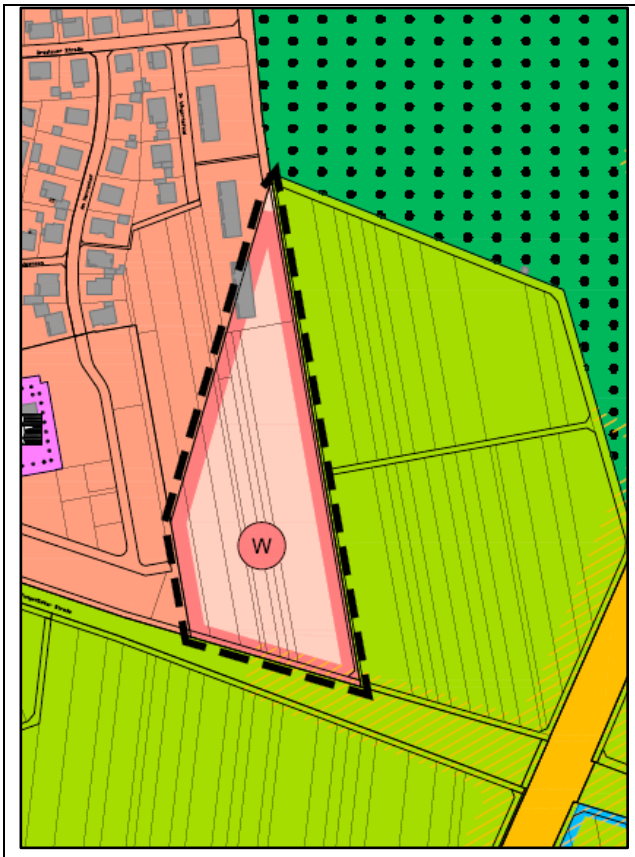


Flächengröße	4,49 ha	
Lage	Zwischen Mühlbergstraße, Zu den Sportplätzen und Sandbach	
Planungsrecht derzeit	Außenbereich nach § 35 BauGB	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft	
Fortschreibung FNP	Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	
RPS/RegFNP 2010		
Vorranggebiet	Landwirtschaft	Regionaler Grünzug
Vorbehaltsgebiet	Grundwasserschutz	
Dichtevorgaben	35-50 WE/ha	157 – 225 WE
Nach RPS/RegFNP 2010 wäre ein **Zielabweichungsverfahren** erforderlich Abweichung von Ziel Z10.1-10 (Landwirtschaft), Z4.3-2 (Reg. Grünzug)		
RPS/RegFNP 2024		
Vorranggebiet	*Landwirtschaft*	*Regionaler Grünzug*
Vorbehaltsgebiet	*Klimafunktion*	
Dichtevorgaben	*60 WE/ha*	*269 WE*
Erschließung	Äußere Erschließung über „Zu den Sportplätzen“ und Anbindung an Eberstädter Straße, zusätzlich interne Gebietserschließung erforderlich	

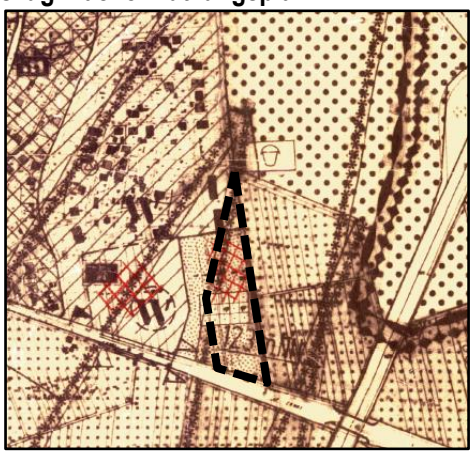
Siedlungsstrukturkonzept	*geplante Nutzung: Wohnbaufläche*
 Cluster 2	Beurteilung: - Lagekriterien: Innerhalb Suchraum (250 m) Wohnen Innerhalb Radius Grundschule, Nahversorgung, Kita - Tabukriterien: Keine - Restriktionen bezügl. geplanter Nutzung: Wald / Abstandsflächen zu Wald Schutzwürdige Böden Klimaökologische Fläche Abstand zu Gewerbeflächen Belastung durch Straßen- und Schienenlärm Abstand zu genehmigungsbedürft. Anl. nach BImSchG

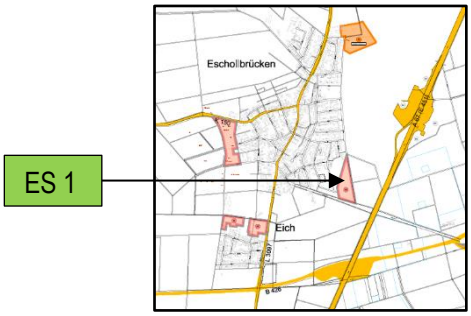
Priorität	**A**
Städtebauliche Bewertung	Bauleitplanerische Bewältigung der räumlichen Nähe zur Gewerbefläche und den Sportflächen erforderlich; sinnvolle Siedlungsarrondierung im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung;
Darstellung in FNP	Die Fläche PF 10 sollte als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.
Luftbildauszug und Darstellung Zuwachsfläche	

4.11 Potentialfläche ES 1 (Eschollbrücken)

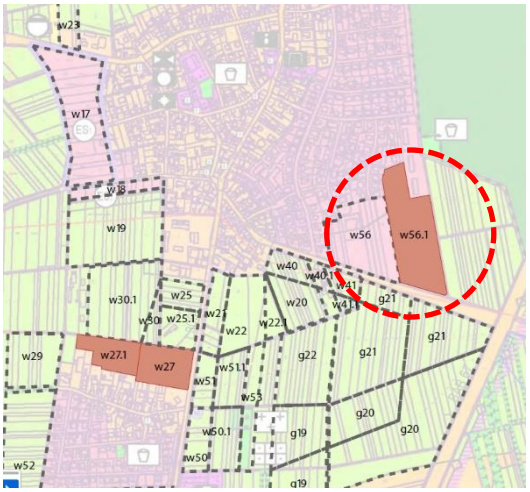
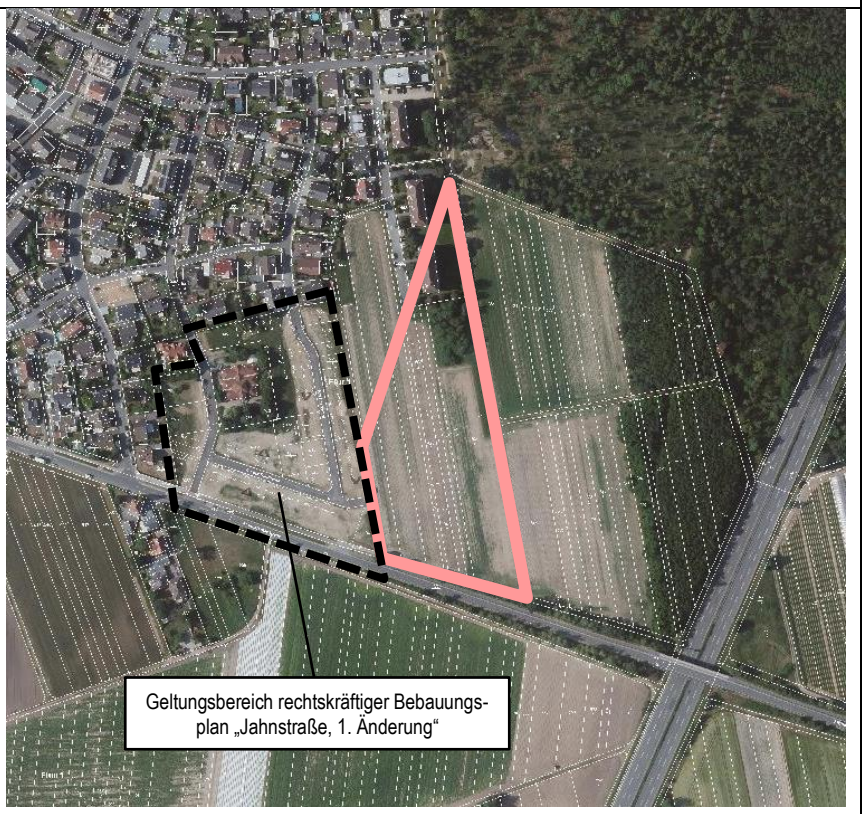


Auszug Flächennutzungsplan

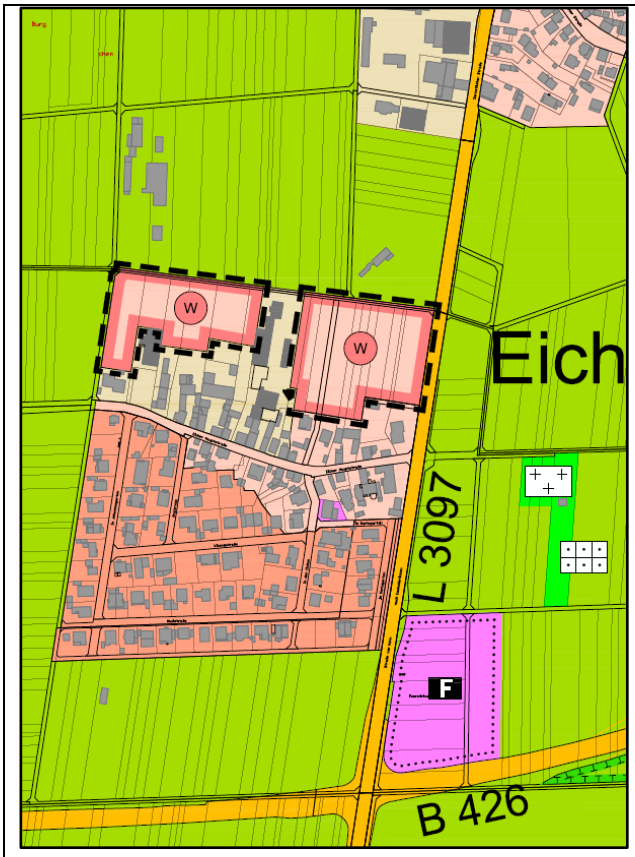




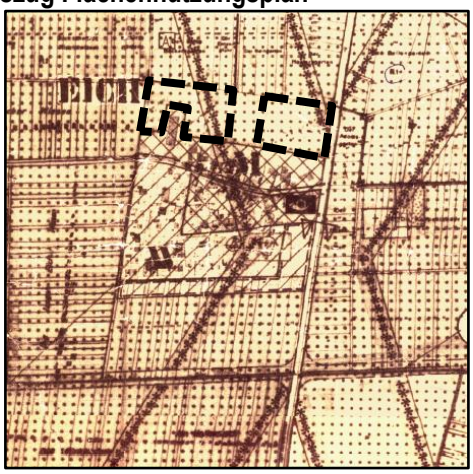
Flächengröße	2,24 ha
Lage	Nördlich der Eberstädter Straße, am östlichen Siedlungsrand
Planungsrecht derzeit	Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Jahnstraße“
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Fortschreibung FNP	Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
RPS/RegFNP 2010	
Vorranggebiet Vorbehaltsgebiet Dichtevorgaben	Siedlung Bestand Keine 35-50 WE/ha 78 – 112 WE
Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung liegt vor	
RPS/RegFNP 2024	
Vorranggebiet *Vorbehaltsgebiet* *Dichtevorgaben*	*Siedlung Bestand* *Keine* *60 WE/ha 134 WE*
Erschließung	Über die bestehende Eschollbrücker Straße; Anschluss an das Neubaugebiet „Jahnstraße, 1. Änderung“

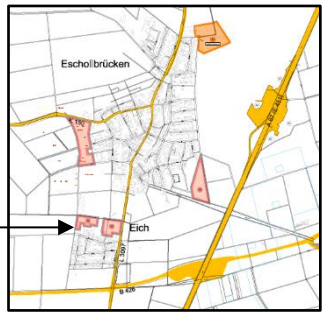
Siedlungsstrukturkonzept	***geplante Nutzung: Wohnbaufläche***
 w56.1	Beurteilung: - Lagekriterien: Innerhalb Radius Grundschule, Nahversorgung, Kita - Tabukriterien: Keine - Restriktionen bezügl. geplanter Nutzung: Belastung durch Straßenlärm (24h-Pegel) Abstand zu genehmigungsbedürft. Anl. nach BImSchG
Priorität	**A**
Städtebauliche Bewertung	sinnvolle Erweiterung des Neubaugebiets „Jahnstraße, 1. Änderung“; 
Darstellung in FNP	Die Fläche ES 1 sollte als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.
Luftbildauszug und Darstellung Zuwachsfläche	

4.12 Potentialfläche ES 2 (Eschollbrücken / Eich)



Auszug Flächennutzungsplan

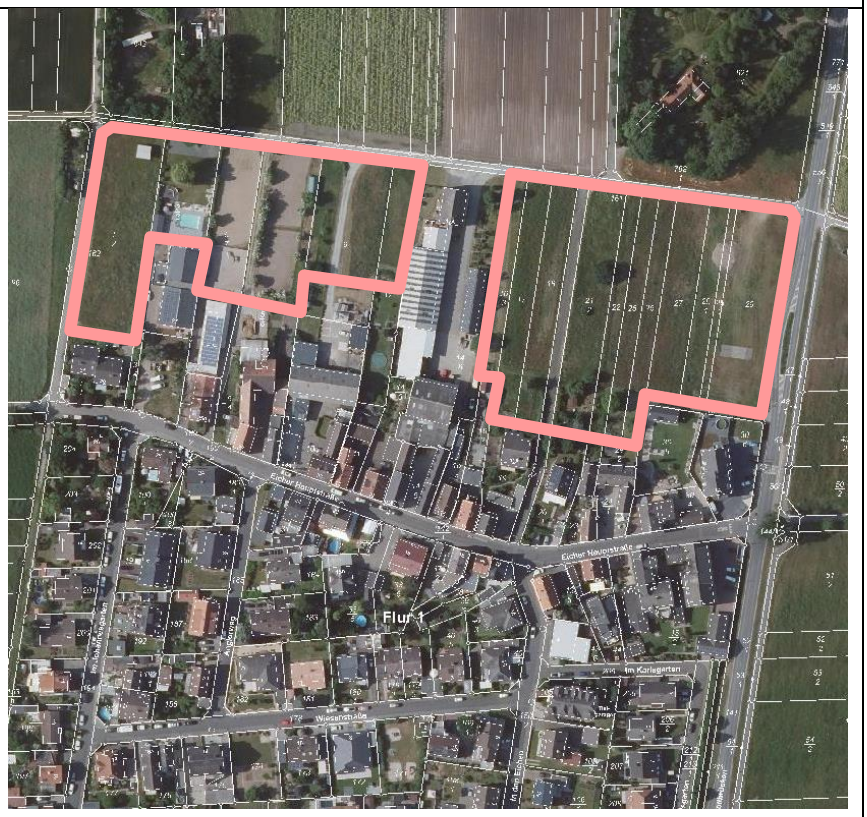




ES 2

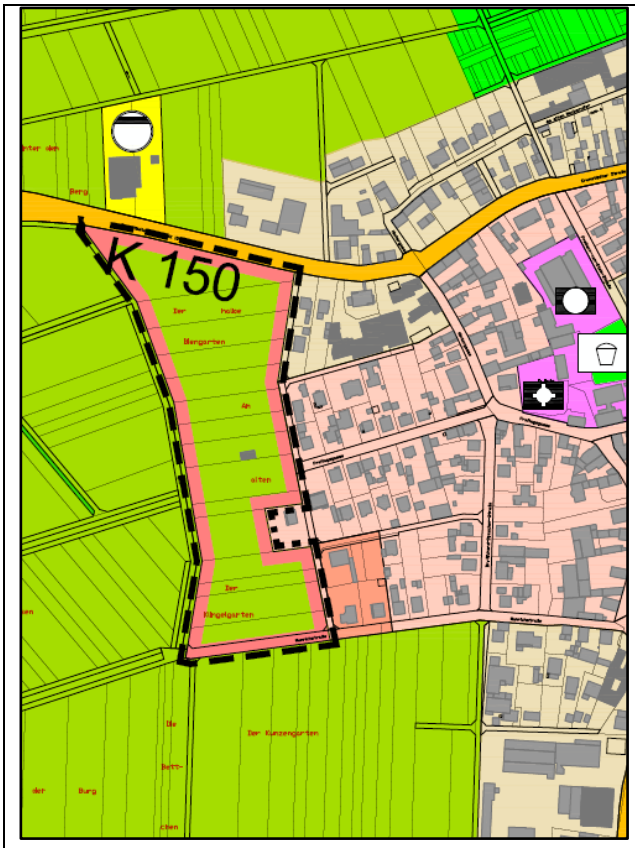
Flächengröße	2,30 ha		
Lage	Nördlich anschließend an die Ortslage bis in Höhe des bestehenden Feldweges		
Planungsrecht derzeit	Außenbereich nach § 35 BauGB		
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft		
Fortschreibung FNP	Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)		
RPS/RegFNP 2010			
Vorranggebiet	Siedlung Bestand	Landwirtschaft	Regionaler Grünzug
Vorbehaltsgebiet	Landwirtschaft	Klimafunktion	Grundwasserschutz
Dichtevorgaben	35-50 WE/ha	81 – 115 WE	
Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung liegt vor; Entwicklung unterhalb Darstellungsgrenze von 3,00 ha			
RPS/RegFNP 2024			
Vorranggebiet	Siedlung Bestand	Landwirtschaft	Regionaler Grünzug
Vorbehaltsgebiet	Natur und Landschaft		
Dichtevorgaben	*60 WE/ha*	*138 WE*	
Erschließung	Über Eicher Hauptstraße von Süden oder Neubau Erschließung über Feldweg von Norden		

Siedlungsstrukturkonzept	*geplante Nutzung: Wohnbaufläche*
 w27 + w27.1	Beurteilung: - Lagekriterien: Innerhalb Radius Grundschule, Nahversorgung, Kita Innerhalb Suchraum Wohnen (250 m) - Tabukriterien: Keine - Restriktionen bezügl. geplanter Nutzung: Abstand zu Gewerbe-/ Industrieflächen (Altlasten) Belastung durch Straßenlärm (24h-Pegel und Nacht) Abstand zu genehmigungsbedürft. Anl. nach BImSchG

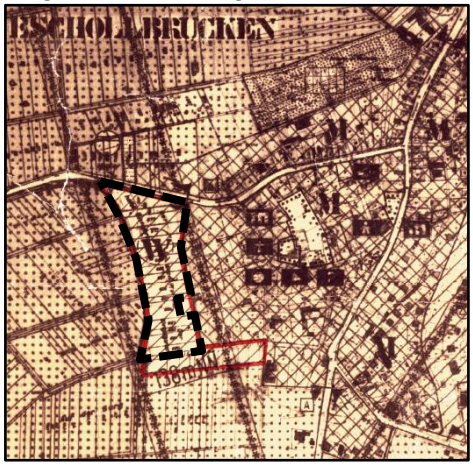
Priorität	**C**
Städtebauliche Bewertung	Ergänzung des nördlichen Ortsrandes als Arrondierung; Abstand zu landwirtschaftlichen Anwesen ist abzuwägen; nur bedingt geeignete Erschließungsmöglichkeit.
Darstellung in FNP	Die Fläche ES 2 sollte als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.
Luftbildauszug und Darstellung Zuwachsfläche	

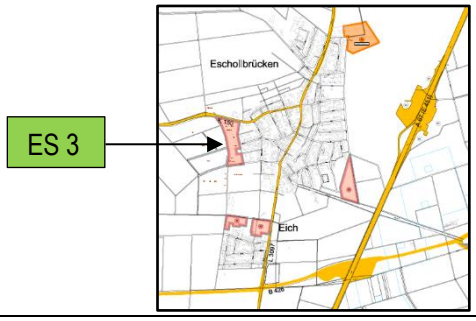
© 2025 IP-Konzept

4.13 Potentialfläche ES 3 (Eschollbrücken)



Auszug Flächennutzungsplan

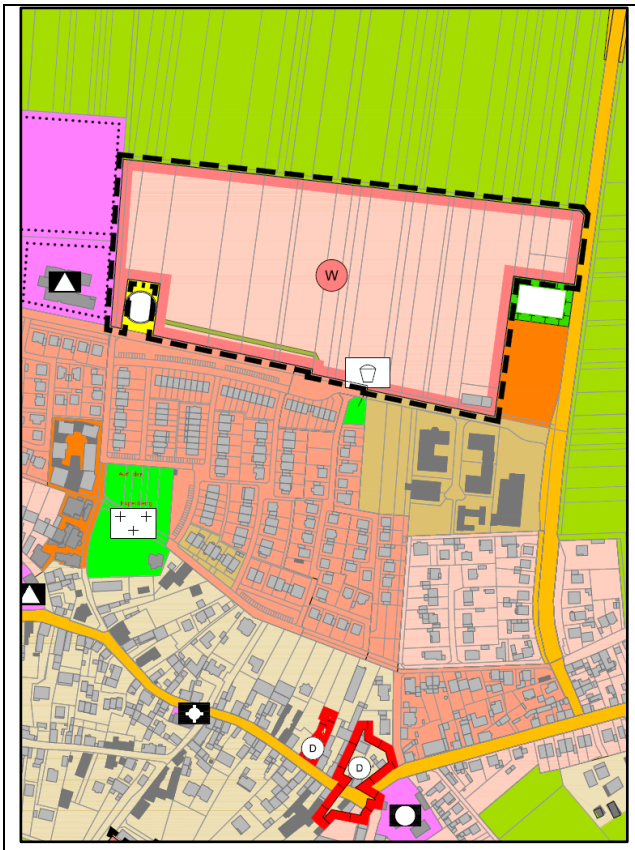




Flächengröße	3,08 ha	
Lage	Westlich anschließend an die Ortslage, zwischen Numrichstraße und K 150	
Planungsrecht derzeit	Außenbereich nach § 35 BauGB	
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft – Rotumrandung (von Genehmigung ausgegrenzt)	
Fortschreibung FNP	Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	
RPS/RegFNP 2010		
Vorranggebiet	Landwirtschaft	
Vorbehaltsgebiet	Klimafunktion	Grundwasserschutz
Dichtevorgaben	35-50 WE/ha	108 – 154 WE
Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung liegt vor; Entwicklung unterhalb Darstellungsgrenze von 3,00 ha		
RPS/RegFNP 2024		
Vorranggebiet	Landwirtschaft	Regionaler Grünzug
Vorbehaltsgebiet	Natur und Landschaft	Grundwasserschutz
Dichtevorgaben	*60 WE/ha*	*185 WE*
Erschließung	Über Eicher Hauptstraße von Süden oder Neubau Erschließung über Feldweg von Norden	

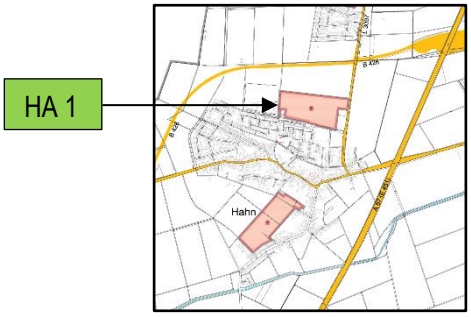
Siedlungsstrukturkonzept	***Keine geplante Nutzung***
 w17	Nicht als Potenzialfläche empfohlen
Priorität	**Keine**
Städtebauliche Bewertung	Ergänzung des westlichen Ortsrandes als Arrondierung; Abstand zu landwirtschaftlichen Anwesen ist abzuwägen.
Darstellung in FNP	Die Fläche ES 3 sollte als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.
Luftbildauszug und Darstellung Zuwachsfläche	

4.14 Potentialfläche HA 1 (Hahn)

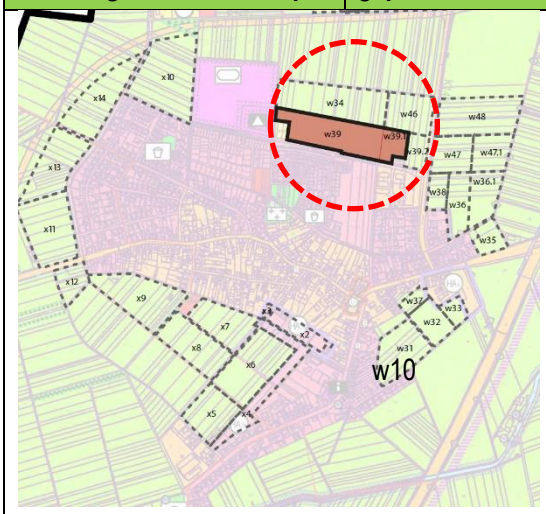


Auszug Flächennutzungsplan





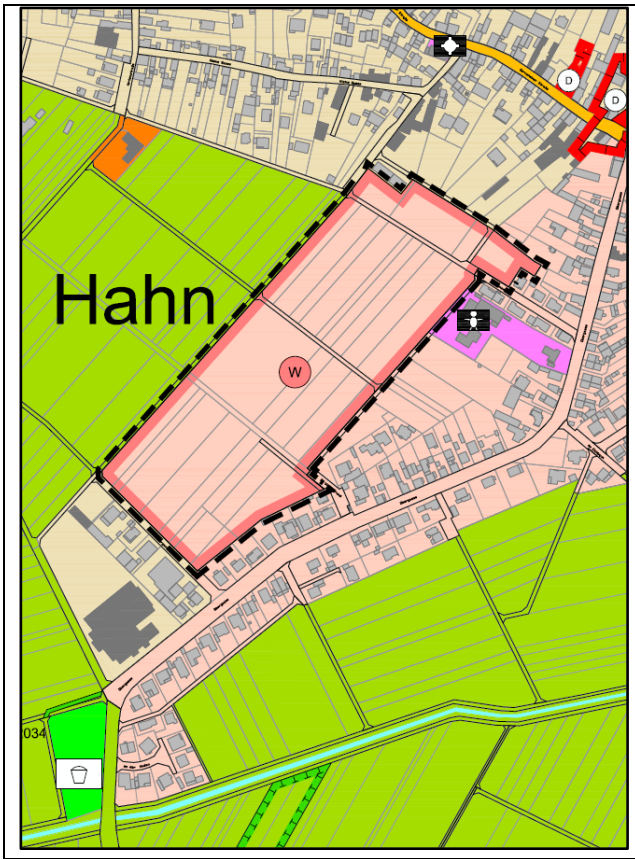
Flächengröße	7,85 ha		
Lage	Nördlich anschließend an die Ortslage, zwischen Sportanlage Hahn und Eicher Straße		
Planungsrecht derzeit	Außenbereich nach § 35 BauGB		
Rechtswirksamer FNP	Fläche für die Landwirtschaft		
Fortschreibung FNP	Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)		
RPS/RegFNP 2010			
Vorranggebiet	Keine		
Vorbehaltsgebiet	Landwirtschaft	Klimafunktion	Grundwasserschutz
Dichtevorgaben	35-50 WE/ha	275 – 393 WE	
Nach RPS/RegFNP 2010 wäre ein **Zielabweichungsverfahren** erforderlich aufgrund der Größe der Fläche über 5 ha - Abweichung von Ziel Z3.4.1-3 / Z.3.4.1-4 (Vorranggebiet Siedlung)			
RPS/RegFNP 2024			
Vorranggebiet	Landwirtschaft	Regionaler Grünzug	
Vorbehaltsgebiet	Natur und Landschaft	Grundwasserschutz	
Dichtevorgaben	*60 WE/ha*	*471 WE*	
Erschließung	Über Wilhelm-Weingärtner-Straße / Gehrengasse von Süden		

Siedlungsstrukturkonzept	***geplante Nutzung: Wohnbaufläche***
	<u>Nur Flächen w39 / w39.1 als Potenzialfläche empfohlen</u> <u>Beurteilung (w39 / w.39.1):</u> - Lagekriterien: Innerhalb Radius Grundschule, Nahversorgung, Kita Innerhalb Suchraum Wohnen (250 m) (nur w39) - Tabukriterien: Keine - Restriktionen bezügl. geplanter Nutzung: Klimabiologische Fläche Abstand zu Gewerbe-/ Industrieflächen Belastung durch Straßenlärm (24h-Pegel und Nacht)

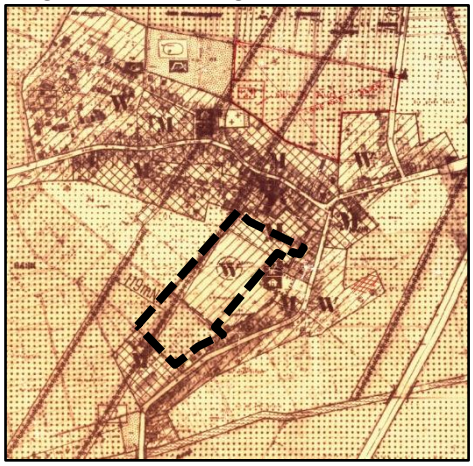
Priorität	**w39 / w39.1**	**Priorität A**
	w34 / w46	**keine Priorität**
Städtebauliche Bewertung	Ergänzung des nördlichen Ortsrandes als Arrondierung; Abstand zu B 426 ist abzuwägen	
Darstellung in FNP	Die Fläche HA 1 sollte als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.	
Luftbildauszug und Darstellung Zuwachsfläche		

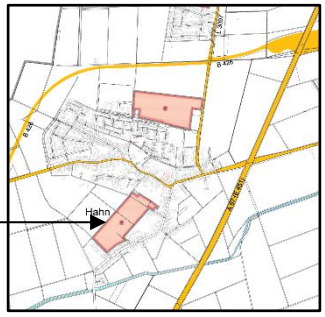
© 2025 IP-Konzept

4.15 Potentialfläche HA 2 (Hahn)

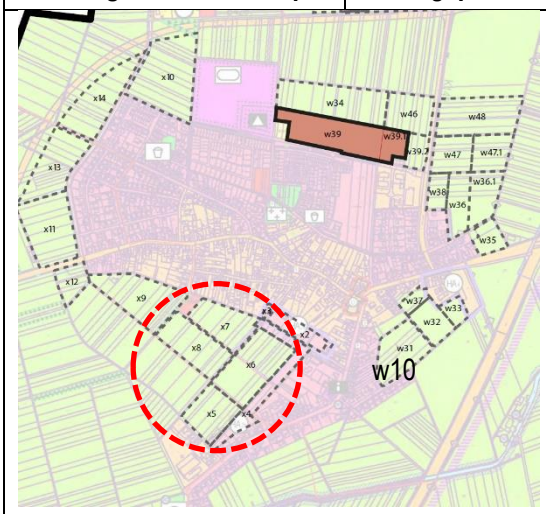


Auszug Flächennutzungsplan





Flächengröße	6,74 ha	
Lage	Im Südwesten, anschließend an den Ortsrand, zwischen der Obergasse und dem Geschwister-Crößmann-Weg	
Planungsrecht derzeit	Außenbereich nach § 35 BauGB	
Rechtswirksamer FNP	Im Süden: Fläche für die Landwirtschaft, rund 2/3 der Gesamtfläche als Wohnbaufläche Planung, im äußersten Norden gemischte Bauflächen Bestand	
Fortschreibung FNP	Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	
RPS/RegFNP 2010		
Vorranggebiet	Landwirtschaft	Regionaler Grünzug
Vorbehaltsgebiet	Landwirtschaft	Klimafunktion Grundwasserschutz
Dichtevorgaben	35-50 WE/ha	236 – 337 WE
Nach RPS/RegFNP 2010 wäre ein **Zielabweichungsverfahren** erforderlich aufgrund der Größe der Fläche über 5 ha - Abweichung von Ziel Z3.4.1-3 / Z.3.4.1-4 (Vorranggebiet Siedlung)		
RPS/RegFNP 2024		
Vorranggebiet	Landwirtschaft	Regionaler Grünzug
Vorbehaltsgebiet	Natur und Landschaft	Grundwasserschutz
Dichtevorgaben	*60 WE/ha*	*404 WE*
Erschließung	Über Obergasse, Im Wiesengrund, Amselweg / Geschwister-Crößmann-Weg	

Siedlungsstrukturkonzept	***Keine geplante Nutzung***
	Nicht als Potenzialfläche empfohlen
Priorität	**Keine**
Städtebauliche Bewertung	Ergänzung des westlichen Ortsrandes als Arrondierung; aufgrund der Flächengröße sollte die Entwicklung der Fläche HA 2 hinsichtlich der Priorisierung der Entwicklung der Fläche HA 1 gegenübergestellt und abgewogen werden.
Darstellung in FNP	Die Fläche HA 2 sollte als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.
Luftbildauszug und Darstellung Zuwachsfläche	

III UMWELTBERICHT

Der gesetzlichen Vorgabe in den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zur Durchführung einer Umweltprüfung bzw. zur Erstellung eines Umweltberichts wird durch die vorliegende Beschreibung und Bewertung der möglichen Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes Rechnung getragen.

1 Kurzdarstellung des Planinhalts und der Planungsziele des Flächennutzungsplans

Die Stadt Pfungstadt beabsichtigt die Neufassung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Neben der Entwicklung von Gewerbeflächen werden vor allem Wohnsiedlungsflächen als so genannte Potentialflächen dargestellt. Dabei werden durch den Bezug zum Ortskern die Wohnbaupotenziale im Westen, Süden und Osten der Kernstadt identifiziert, in den Stadtteilen erfolgt die Darstellung zur Eigenentwicklung. Für übrige Nutzungen wurden bestehende Schwerpunkte identifiziert, die für künftige Erweiterungen ausgebaut werden sollen.

In der Vergangenheit hat die städtebauliche Entwicklung entscheidende Impulse durch die verkehrliche Erschließung Pfungstadts erfahren, zunächst durch den Neubau der B 426 als Nordumfahrung der Kernstadt und später der Neubau der Entlastungstraße „Pfungstadt-West“ als Westumgehung der bestehenden Ortslage. Durch Umlenkung der Durchgangsverkehre um die Kernstadt wurde insbesondere der Kernbereich von verkehrsbedingten Störungen entlastet. Eine künftige Prüfung und gegebenenfalls Nachjustierung der Flächennutzungsplanung ist durch den geplanten Neubau der ICE-Strecke und dem Ausbau der Bundesautobahn 67 nochmals zu erwarten.

Im Vorgriff auf die Fortschreibung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Pfungstadt ein Siedlungsstrukturkonzept (SSK) beauftragt, welches von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt in der Sitzung am 19.09.2022 als Endbericht einschließlich dem dazu gehörenden Potenzialflächenpool als informelles Plankonzept beschlossen wurde. Auf der Grundlage des SSK erfolgte alsdann die Abwägung der im Flächennutzungsplan dargestellten Potenzialflächen, so dass im Ergebnis nicht alle im SSK identifizierten Bereiche (sog. Cluster) auch in den Flächennutzungsplan übernommen wurden.

Die im Umweltbericht zugrunde gelegten Potenzialflächen sind in der vorstehenden Begründung in Teil I, Kapitel 5 und in Teil II (Anhang) in den Kapiteln 4 ff ausführlich erörtert, so dass hierauf verweisen wird. Eine Übersicht ist der Abbildung 22 (Kernstadt) und Abbildung 23 (Stadtteile) zu entnehmen.

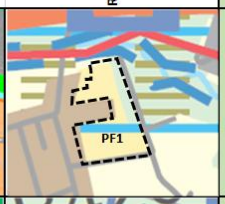
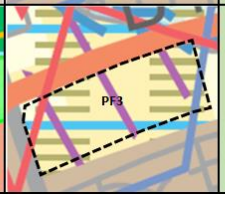
© 2025 IP-Konzept

2 Umgang mit rechtskräftigen Bebauungsplänen und Potenzialflächen

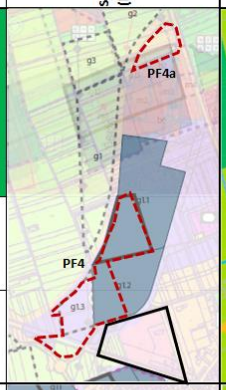
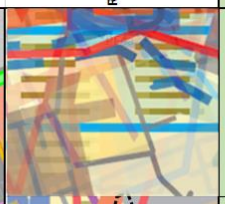
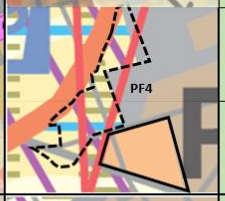
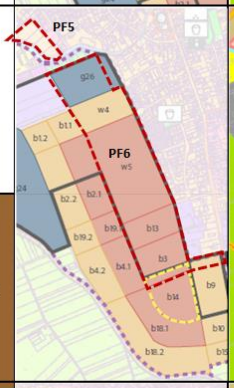
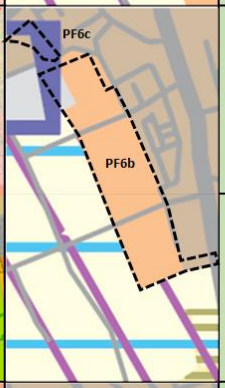
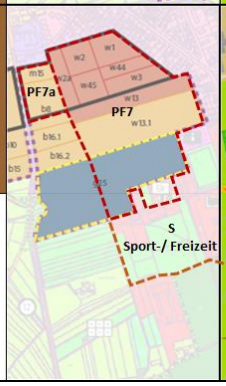
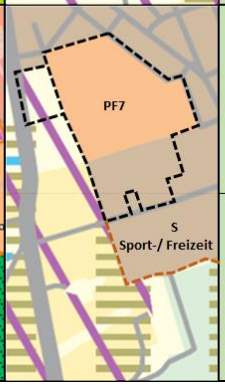
Nach Erlangen der Rechtswirksamkeit des derzeit noch geltenden Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt mit Genehmigung vom 01.05.1981 wurden in den seither vergangenen rund 44 Jahren sukzessive und jeweils nach Erfordernis einige teilbereichsbezogene Änderungen des Flächennutzungsplans vorgenommen. Ferner wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bedarfsorientiert Bebauungspläne aufgestellt, die im noch geltenden Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt sind, aber im Zuge der gegenständlichen Fortschreibung als „Bestand“ aufgenommen wurden. Deren Erwähnung im Einzelnen erfolgte in vorstehendem Abschnitt II, Kapitel 1, auf den zur Vermeidung von Doppelnennungen verwiesen wird.

Alsdann wurde der zuvor im Siedlungsstrukturkonzept (SSK – vgl. Abschnitt I, Kapitel 2.5.2) ermittelte Potenzialflächenpool herangezogen und aus städtebaulicher Sicht im Rahmen einer Abwägung bewertet. Daraus sich ergebende Potenzialflächen wurden als künftige Flächenzuwächse in die Darstellung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans übernommen. Die einzelfallbezogene Bewertung der Potenzialflächen erfolgt in Abschnitt I, Kapitel 5 und Abschnitt II, Kapitel 4, auf die jeweils verwiesen wird.

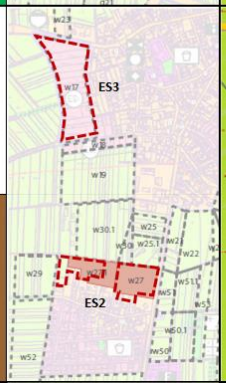
Im Einzelnen wurden folgende Potenzialflächen betrachtet:

							Vorranggebiet						Vorbehaltsgebiet		
Bezeichnung	Zuwachsfläche gemäß Fortschreibung FNP	geplante Nutzung	Priorität gemäß SSK	Siedlungsstrukturkonzept (Potentialflächenpool)	Darstellung in Fortschreibung Flächennutzungsplan	RPS/RegFNP 2010	Siedlung, Bestand	Siedlung, Planung	Gewerbe, Bestand	Gewerbe, Planung	Landwirtschaft	Regionaler Grünzug	Landwirtschaft	Klimafunktion	Grundwasserschutz
PF1	5,03 ha	W	C								x	x			x
PF2	4,65 ha	Grün	B								x	x			(X)
PF3	13,08 ha	G	B								x	x		x	x

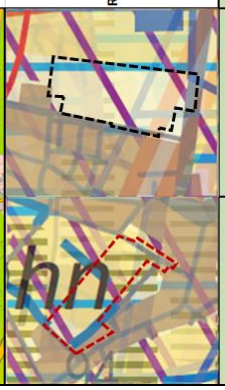
Fortsetzung:

							Vorranggebiet						Vorbehaltsgebiet		
Bezeichnung	Zuwachsfläche gemäß Fortschreibung FNP	geplante Nutzung	Priorität gemäß SSK	Siedlungsstrukturkonzept (Potentialflächenpool)	Darstellung in Fortschreibung Flächennutzungsplan	RPS/RegFNP 2010	Siedlung, Bestand	Siedlung, Planung	Gewerbe, Bestand	Gewerbe, Planung	Landwirtschaft	Regionaler Grünzug	Landwirtschaft	Klimafunktion	Grundwasserschutz
PF4	5,79 ha	G	A								X	X		X	X
PF4a	1,09 ha	G	Umwidmung				X								
	B-Plan "Zw. Mainstraße und B 426"														
	B-Plan "Pfungstadt-West"		--					X							
	B-Plan "Am Breitwieser Weg" und Erweiterungsfläche Kläranlage		--							X					
PF5	0,85 ha	W					X								
PF6	2,11 ha 5,59 ha 5,42 ha 13,12 ha	G M W	C					X							
PF7	11,95 ha 5,15 ha 18,32 ha	W M	C				X	X							
	1,22 ha	S											X	X	
	teilbereichs-bezogenen Änderung FNP "Nahversorger Süd"														

Fortsetzung:

Bezeichnung	Zuwachsfläche gemäß Fortschreibung FNP	geplante Nutzung	Priorität gemäß SSK	Siedlungsstrukturkonzept (Potentialflächenpool)	Darstellung in Fortschreibung Flächennutzungsplan	RPS/RegFNP 2010	Vorranggebiet						Vorbehaltsgebiet		
							Siedlung, Bestand	Siedlung, Planung	Gewerbe, Bestand	Gewerbe, Planung	Landwirtschaft	Regionaler Grünzug	Landwirtschaft	Klimafunktion	Grundwasserschutz
PF8	8,65 ha	W	A				(X)					x	x	x	
PF9	3,99 ha 2,19 ha 6,18 ha B-Plan "Pfungstädter Stadtgärten - Alte Brauerei"	M W	A				x								
PF10	4,49 ha	W	A								x	x			x
ES 1	2,24 ha	W	A				x								
ES 3	3,08 ha	W									x			x	x
ES 2	2,30 ha	W	C				x				(X)	x	x	x	x

Fortsetzung:

Bezeichnung	Zuwachsfläche gemäß Fortschreibung FNP	geplante Nutzung	Priorität gemäß SSK	Siedlungsstrukturkonzept (Potentialflächenpool)	Darstellung in Fortschreibung Flächennutzungsplan	RPS/RegFNP 2010	Vorranggebiet: Siedlung, Bestand	Vorranggebiet: Siedlung, Planung	Vorranggebiet: Gewerbe, Bestand	Vorranggebiet: Gewerbe, Planung	Vorranggebiet: Landwirtschaft	Vorranggebiet: Regionaler Grünzug	Vorbehaltsgebiet: Landwirtschaft	Vorbehaltsgebiet: Klimafunktion	Vorbehaltsgebiet: Grundwasserschutz
HA 1	7,85 ha	W	A										x	x	x
HA 2	6,74 ha	W	A										x	x	x

Nach Prioritäten unterteilt ergibt sich folgende Verteilung:

		W	M	G	S				
Priorität A	PF4			5,79 ha				L-RG	K-G
	PF4a	B-Plan "Zwischen Mainstraße und B 426"		1,09 ha			SB		
	PF8	8,65 ha					SP		
							(SB)	RG	L-K
	PF9	2,19 ha	3,99 ha				SB		
	PF10	4,49 ha						L-RG	G
	Pfungstadt	**15,33 ha**	**3,99 ha**	**6,88 ha**					
	ES1	2,24 ha					SB		
	Eschollbrücken	**2,24 ha**							
	HA1	3,44 ha							L-K-G
	Hahn	**3,44 ha**							
Priorität B	PF2	Grünfläche: Dauerkleingärten						L-RG	(G)
	PF3			13,08 ha				L-RG	K-G
	Pfungstadt	---	---	**13,08 ha**	---				
Priorität C	PF1	5,03 ha						L-RG	G
	PF6	5,42 ha	5,59 ha	2,11 ha			SP		
	PF7	11,95 ha	5,15 ha				SB-SP		
	PF7a				1,22 ha				L-K
	Pfungstadt	**22,40 ha**	**10,74 ha**	**2,11 ha**	**1,22 ha**				
	ES2	2,30 ha					SB	(L)	K-G
	Eschollbrücken	**2,30 ha**							
Ohne Zuordnung	PF5	0,85 ha					SB		
	Pfungstadt	**0,85 ha**							
	ES 3	3,08 ha							L-K-G
	Eschollbrücken	**3,08 ha**							
	HA1	7,85 ha							L-K-G
	HA2	6,74 ha							L-K-G
	Hahn	**14,59 ha**							

	Kernstadt	Eschollbrücken/Eich	Hahn	
W	38,58	7,62	14,59	**60,79**
M	14,73			**14,73**
G	22,07			**22,07**
	75,38	**7,62**	**14,59**	**97,59**

SB	Vorranggebiet Siedlung, Bestand
SP	Vorranggebiet Siedlung, Planung
GB	Vorranggebiet Gewerbe, Bestand
GP	Vorranggebiet Gewerbe, Planung
L	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
K	Vorbehaltsgebiet Klimafunktion
G	Vorbehaltsgebiet Grundwasserschu
L	Vorranggebiet Landwirtschaft
RG	Vorranggebiet Regionaler Grünzug

3 Maßgebliche Fachziele und Art ihrer Berücksichtigung

Gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB enthält der Umweltbericht eine Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, sowie der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden. Als Fachziele des Umweltschutzes sind daher zum einen der Schutz der auf Grundlage von Gesetzen geschützten Gebiete und Objekte zu nennen. Zum anderen sind aber auch die in anderen Planwerken, wie z. B. im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) entwickelten Ziele und Maßnahmen einzubeziehen.

Die Flächennutzungsplanung muss daher gewährleisten, dass Schutzgebiete und -objekte beachtet und deren Ziele eingehalten werden; dies gilt für

- Naturschutzgebiete
- Naturdenkmale
- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG
- Gebiete nach NATURA 2000 Verordnung
- Schutzwald und Bannwald
- Bodendenkmäler
- Wasserschutzgebiete

§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB schützt den Boden. Die sog „Bodenschutzklausel“ verlangt gemäß Halbsatz 1, dass bei einer geplanten Inanspruchnahme von „Grund und Boden“ sparsam mit ihm umgegangen werden soll. Zugleich soll aber auch schonend mit ihm umgegangen werden. Es handelt sich um eine Direktive des Gesetzgebers an die Gemeinden, im Rahmen ihrer Bauleitplanungen den Boden zu schützen und sich in der Abwägung mit diesem Belang intensiv und mit entsprechender Begründung auseinanderzusetzen.

Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden verlangt einen geringen Verbrauch. Die städtebauliche Aufgabe einer bevorzugten Aktivierung innerörtlicher Flächen ist daher eine mittelbare Konsequenz dieser planerischen Vorgabe. Je nach der örtlichen und städtebaulichen Situation bedeutet dies im Grundsatz, anstelle der Neuausweisung von Bauflächen zunächst die Möglichkeiten der innerörtlichen Entwicklung zu nutzen. Dies spricht die Aktivierung von Baulücken an, aber auch die Wiedernutzung (Flächenrecycling) von bisher anderweitig genutzten Flächen, für die eine adäquate Folgenutzung herbeigeführt werden kann. Bei deren Inanspruchnahme ist zudem eine flächensparende Bauweise zu bevorzugen. Planerisch kann dies durch entsprechende Festsetzungen im Bauleitplan erreicht werden. Der naturhafte („unverbrauchte“) Boden soll in diesem Sinne nur in dem Umfang planerisch für eine Nutzung vorgesehen werden, wie es nach sorgfältiger Abwägung aller im gegebenen Fall planungserheblichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander vertretbar ist.

© 2025 IP-Konzept

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher nicht baulich beanspruchten Flächen (zumeist im Außenbereich) für die bauliche Nutzung sollen daher Möglichkeiten einer städtebaulichen Entwicklung insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung erfolgen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Während die Wiedernutzbarmachung auf ein „Recycling“ bereits genutzter Flächen für neue oder modernisierte Nutzungen abzielt, geht es bei der Nachverdichtung darum, die bisherige Nutzung zu intensivieren, etwa durch Zulassung weiterer Gebäude, die bauliche Erweiterung der vorhandenen Gebäude oder eine mehrfache Nutzung von Flächen.

Eine Ermittlung, Beschreibung und Bewertung aller von der Planung berührten Umweltbelange, hierzu gehört auch der Schutz von Grund und Boden, erfolgt – unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB – im Rahmen der vorgeschriebenen Umweltprüfung. Die Zusammenfassung und -führung aller Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht nach § 2a, der zu einem gesonderten Bestandteil der Planbegründung wird. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist anschließend gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 „in der Abwägung zu berücksichtigen“; diese Anordnung entspricht damit den Anordnungen in § 1a Abs. 2 Satz 3, Abs. 3 Satz 1 und Abs. 5 Satz 2 BauGB.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Möglichkeiten eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten, gemäß Halbsatz 2 verbunden mit der Prüfung der Möglichkeiten der Wiedernutzbarkeit von Flächen, der Nachverdichtung und/oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung sowie der Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wird die bauliche Nutzung von Grund und Boden vorbereitet (vorbereitender Bauleitplan). Maßnahmen der Innenverdichtung sind in aller Regel auf Flächennutzungsplaneben bereits vorbereitet, da die bestehenden Siedlungsgebiete als solche dargestellt sind. Somit obliegt es tendenziell eher der verbindlichen Bauleitplanung, den Rahmen der Innenbereichspotenziale bauleitplanerisch auszuschöpfen. In diesem Sinne wird im Rahmen der hier vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Schwerpunkt auf der „Außenentwicklung“ zu finden sein.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Lichte der verbindlichen Bauleitplanung sind alsdann, auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplans, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die weitergehende städtebauliche Entwicklung zu formulieren und hierbei das notwendige Maß für eine flächenschonende Bodennutzung festzusetzen.

Für die betroffenen Schutzgüter sind folgende Zielvorstellungen zu formulieren:

3.1 Schutzgut Boden

Sowohl in § 1a BauGB als auch in § 1 BBodSchG bzw. HAltBodSchG wird der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden festgesetzt, da es sich dabei um eine unersetzbare Ressource handelt. Die bauliche Flächennutzung ist durch entsprechende Maßnahmen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies betreffen unter anderem die Nachverdichtung und Versiegelung von Böden. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind zu treffen. Die Funktionen sind laut § 2 BBodSchG:

- natürliche Funktionen als
  - → Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bodenorganismen,
  - → Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
  - → Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, sowie
- Nutzungsfunktionen als
  - → Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
  - → Rohstofflagerstätte,
  - → Fläche für Siedlung und Erholung,
  - → Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr und Ver- und Entsorgung.

  Alle Böden sind daher sorgsam und standortgerecht zu nutzen. Als besonders wertvolle Böden sollen insbesondere vor Zerstörung und Umnutzung geschützt werden:
  - → Böden hoher Leistungsfähigkeit für Produktion und Regelung im Stoffhaushalt,
  - → Böden mit einer überdurchschnittlichen Bedeutung für gefährdete Pflanzenformationen, insbesondere Feucht- oder Trockenstandorte und Sonderstandorte,
  - → Böden von Kultur- und naturkundlicher Bedeutung; insbesondere erdgeschichtliche Bildungen.
- Böden sollen sparsam genutzt werden.
- Die Versiegelung des Bodens sowie die Beseitigung von Böden durch Rohstoffabbau soll auf ein unvermeidbares Maß beschränkt werden. Die Wiederverwendung oder -nutzbarmachung von bereits für Siedlungs-, Gewerbe- und Infrastrukturmaßnahmen genutzten Flächen hat Vorrang vor einer Inanspruchnahme bisher unversiegelter Böden.
- Bodenerosion soll auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden.

3.2 Schutzgut Wasser

In § 5 WHG werden die allgemeinen Sorgfaltspflichten im Umgang mit Gewässern genannt. Grundsätzlich ist jedwede Beeinträchtigung zu vermeiden, bei Inanspruchnahme ist eine Genehmigung oder Erlaubnis erforderlich. Besonderer Beachtung bedürfen dabei Gebiete für den

Hochwasser- und Grundwasserschutz (§§ 51, 76 WHG). Zusätzlich sind einschlägige Verordnungen, Pläne und Merkblätter anzuwenden.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“; auf die Broschüre „Das Hessische Ried“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2005 und den „Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried“ vom Regierungspräsidium Darmstadt aus dem Jahr 1999 wird verwiesen.

Folgende Belange sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Quantitativer und qualitativer Grundwasserschutz als Grundlage für einen intakten Grundwasserhaushalt;
- in Bereichen mit großer und sehr großer Grundwasserergiebigkeit sollte eine Nutzung erfolgen, die der besonderen Bedeutung für das Grundwasser Rechnung trägt, das bedeutet im Wesentlichen die Vermeidung von Flächenversiegelung, Vermeidung von Schadstoffeinträgen bzw. einer Übernutzung der Trinkwasserressourcen; dies gilt insbesondere für Bereiche mit gleichzeitiger hoher Sickerwasserspende;
- in Bereichen mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers soll in besonderem Maße darauf geachtet werden, dass grundwassergefährdende Wirkungen durch Gewerbe- und Industriegebiete, Lagerstättenabbau, Abfallbeseitigungsanlagen, Kompostierungsanlagen, militärische Anlagen und das Errichten und Betreiben von Rohrleitungen für wassergefährdende Stoffe vermieden werden, extensive Nutzungen und Waldbestände sollen in diesen Bereichen Vorrang haben;
- in Gebieten mit grundwasserbeeinflussten Standorten ist die Erhaltung eines intakten Grundwasserhaushaltes bzw. die Hebung bzw. Sicherung der Grundwasserstände vorrangiges Ziel (Verweis auf die Ziele des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“), Nutzungsansprüche, die einer derartigen Entwicklung entgegen stehen, sollen weitgehend ausgeschlossen werden;
- vorhandene Fließgewässer sind in ihrem historischen Verlauf, mit ihren Überschwemmungsgebieten, dem Uferbewuchs und ihrem Gewässerprofil weitestgehend zu erhalten und zu entwickeln, die Wasserqualität der Fließgewässer muss im gesamten Verlauf der natürlichen Wasserqualität nahekommen, angestrebt werden sollte dabei die Güteklasse II; der Abfluss muss dem natürlichen Abflussgeschehen in Bezug auf Hochwasser, Mittel- und Niedrigwasser einschließlich der natürlichen Geschiebeführung nahekommen;
- die stehenden Gewässer sowie auch der gesamte Bereich des Pfungstädter Moors sind zu schützen und naturnah zu entwickeln, vorhandene Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge sind ggfs. durch geeignete Sanierungsmaßnahmen abzubauen.

3.3 Schutzgut Klima

Seit Änderung des BauGB durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 sind Sachverhalte zu Klimaschutz, Klimaanpassung und Klimawandel bei Planungen zu berücksichtigen. Demzufolge sind auch im Zuge der Bauleitplanung Maßnahmen u. a. zu klimaangepasstem Städtebau, Energieeffizienz, Emissionsreduktion, Minimierung der klimatischen Belastung der Bevölkerung, Einsatz

erneuerbarer Energien, Umgang mit Extremwetterereignissen, Anpassungen und Potenzialschöpfungen im Naturschutzkontext abzuarbeiten. Diese Maßnahmen sind von allen Trägern öffentlicher Aufgaben auf die Erreichung der im KSG genannten Ziele auszurichten.

Ein Leitfaden des HLNUG „KLIMAPRAX Stadtklima“ zu Anforderungen an die Berücksichtigung klimarelevanter Belange in kommunalen Planungsprozessen (Stand 23.12.2016) ist online verfügbar und macht Aussagen zu Untersuchungen hinsichtlich temperaturbedingter Folgen des Klimawandels für Kommunen, welche Funktion und Wirkung geplante Flächen, Nutzungen und Eingriffe auf die bestehende lokalklimatische Situation unter Berücksichtigung der potenziellen Risiken des Klimawandels haben, ihre Auswirkungen auf das planerische Handeln in den Kommunen und mit welchen eventuell notwendigen vermeidenden und mindernden Maßnahmen diesen Prognosen zu begegnen wäre.

Wirkungsfeld	betroffener Sektor	Beschreibung	Handlungsbedarf*
Bodenerosion	Landwirtschaft	Anfälligkeit der Sandböden gegenüber Winderosion: v.a. bei Sonderkulturen ohne konstante Bodenbedeckung; Zunahme von Starkwindböen und Stürmen erwartet.	↗
Starkwindböen und Stürme	Forstwirtschaft, Ver- und Entsorgungsnetze, Bauwesen	Schäden durch Stürme und Starkwindböden; Zunahme von Starkwindböen erwartet.	↗
Grundwasserschwankungen	Bauwesen, Landwirtschaft	Große Grundwasserschwankungen in vielen Teilen Pfungstadts führen zu Problemen für Bauwerke und z.T. für die Landwirtschaft - Maßnahmen in Grundwasserbewirtschaftungsplan geregelt; Zukünftig größere Schwankungen erwartet durch längere Trockenzeiten und Starkregen, aber maßgeblich beeinflusst durch Grundwasserbewirtschaftung im Hessischen Ried.	↗
Trockenheit und Dürre	Landwirtschaft, Forstwirtschaft	Trockenes Frühjahr führt zu Problemen in Landwirtschaft, Beregnung notwendig; Zukünftig längere Trockenzeiten erwartet.	↗
Starkregen	Wasserwirtschaft, Ver- und Entsorgungsnetze, Katastrophenschutz, Privatpersonen	Lokale Überschwemmungen und/oder vollgelaufene Keller; Zunahme von Starkregenereignissen erwartet.	↗
Hochwasser	Wasserwirtschaft, Katastrophenschutz, Privatpersonen	Hochwassergefahr durch Rückstauereignisse mit Entwässerung des Kanals und teilweise durch Zuflüsse der Modau; Zunahme der Hochwassergefahr erwartet, vor allem verursacht durch Starkregenereignisse.	→
Sonstiges	Naturschutz, Land-und Forstwirtschaft, öffentliche Gesundheit	Ausbreitung von Neophyten, Neozoen und verstärkte Ausbreitung heimischer Schädlinge durch wärmeres Klima; Zunahme durch Klimawandel und Globalisierung erwartet.	↗
Weitere Betroffenheiten			
Hitzebelastung	öffentliche Gesundheit	Hitzestress für empfindliche Bevölkerungsgruppen (z.B. in Kindergärten, Altenheimen); Zunahme von Hitzewellen erwartet.	↘

Abbildung 34: Auszug KLADaDi, Handlungsoptionen zur Anpassung an den Klimawandel
Quelle: Landkreis Darmstadt-Dieburg

Aufgrund des globalen Klimawandels wird zukünftig eine Zunahme von extremen Wetterereignissen prognostiziert, die sich im Planungsraum voraussichtlich durch ausgeprägtere Hitze-/Trockenperioden und eine Zunahme von Stürmen und lokaler Starkregenereignisse zeigt. Hierdurch entstehen zunehmend Probleme durch Trockenstress bei Pflanzen und landwirtschaftlichen Kulturen, Grundwasserstandsschwankungen, Oberbodenabtrag durch Erosion,

Eintrag von abgeschwemmten Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in Gewässer, hitzebedingten Gesundheitsbelastungen.

In der gegenständlichen Flächennutzungsplanung ist die Freihaltung der bisher nicht bebauten Teile der Modauaue als wichtige Frisch- und Kaltluftversorgungsbahn als Ziel aufgenommen. Darüber hinaus gehende Handlungsoptionen (z.B. Rückhaltung von Niederschlagswasser, Gehölzpflanzungen) können nur in den Empfehlungen für Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffsfolgen berücksichtigt werden. Sie sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

- In Räumen für Kalt- und Frischluftentstehung sollte grundsätzlich bei jeder Entscheidungsfindung der besonderen Gunstwirkung von Waldgebieten Rechnung getragen werden; die Wälder müssen daher als Frischfluftproduzenten und wegen ihrer klimatischen Ausgleichsfunktionen dauerhaft erhalten und vor Beeinträchtigungen geschützt werden; den ausgeprägten Waldbeständen im Norden und Osten der Kernstadt kommt hierbei eine ganz besonders große Bedeutung zu; vorhandene Beeinträchtigungen der Bestände sind möglichst zu minimieren;
- bei baulichen Nachverdichtungen von Räumen mit städtischer Überwärmung sollten klimafunktionale Belange (wie z.B. Durchlüftung) berücksichtigt werden;
- im Bereich der Ventilationsflächen sollten bei baulichen Entwicklungen die klimaökologischen Belange beachtet werden;
- die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind wegen ihrer Bedeutung für die Frisch- bzw. Kaltluftproduktion dauerhaft zu sichern, gleichzeitig müssen Täler, Mulden und Senken als wichtige Transportbahnen von Frisch- bzw. Kaltluftströmen weitestgehend von Strömungshindernissen freigehalten werden;
- im besiedelten Bereich ist zur Förderung eines ausgeglichenen, günstigen Bioklimas ein möglichst hoher Grünflächenanteil bei gleichzeitiger Reduzierung der versiegelten Bodenoberflächen anzustreben.

Für die Stadt Pfungstadt wird derzeit ein Klimaanpassungskonzept erarbeitet, das aktuell (März 2025) als Entwurf vorliegt. Durch die siedlungsklimatische Analyse sollen sowohl der Ist-Zustand der klimatischen Verhältnisse als auch die prognostizierten Verhältnisse in verschiedenen Szenarien für die Periode 2031 - 2060 darstellt und bewertet werden. Die Ergebnisse sollen als Beurteilungsgrundlage für die städtebaulichen Planungen dienen und somit eine gezielte Einordnung der geplanten Bauflächen im Hinblick auf die klimatische Situation ermöglichen. Somit müssen neben der aktuellen Hitze- bzw. Wärmebelastung der Siedlungsflächen am Tage und in der Nacht auch die Ausgleichsleistungen der Grün- und Freiflächen erfasst werden. Letztere können in der Nacht bedeutende Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete sowie Luftleitbahnen darstellen. Sie stellen eine Durchlüftung der Siedlungsgebiete sicher und garantieren eine nächtliche Abkühlung, sodass eine Bebauung dieser Korridore zu vermeiden oder anzupassen ist. Zum anderen wird für die Tagsituation das Potenzial der Grün- und Freiflächen als kühler Erholungsraum untersucht.

Die Ergebnisse der siedlungsraumbezogenen Klimaanalyse sollen dazu dienen, das Schutzgut Klima in zukünftigen städtebaulichen (Bauleit-)Planungen ganzheitlich zu berücksichtigen und klimatisch bedeutsame Fläche entsprechend zu berücksichtigen. Ziel ist es dabei nicht, zukünftige, in Diskussion befindliche Baugebiete ganzheitlich auszuschließen, sondern diese möglichst klimaverträglich zu gestalten. In diesem Sinne wird in der hier vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans auch auf das Klimaanpassungskonzept verwiesen, eine konkrete Berücksichtigung hat dann jedoch in der nachfolgenden Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen.

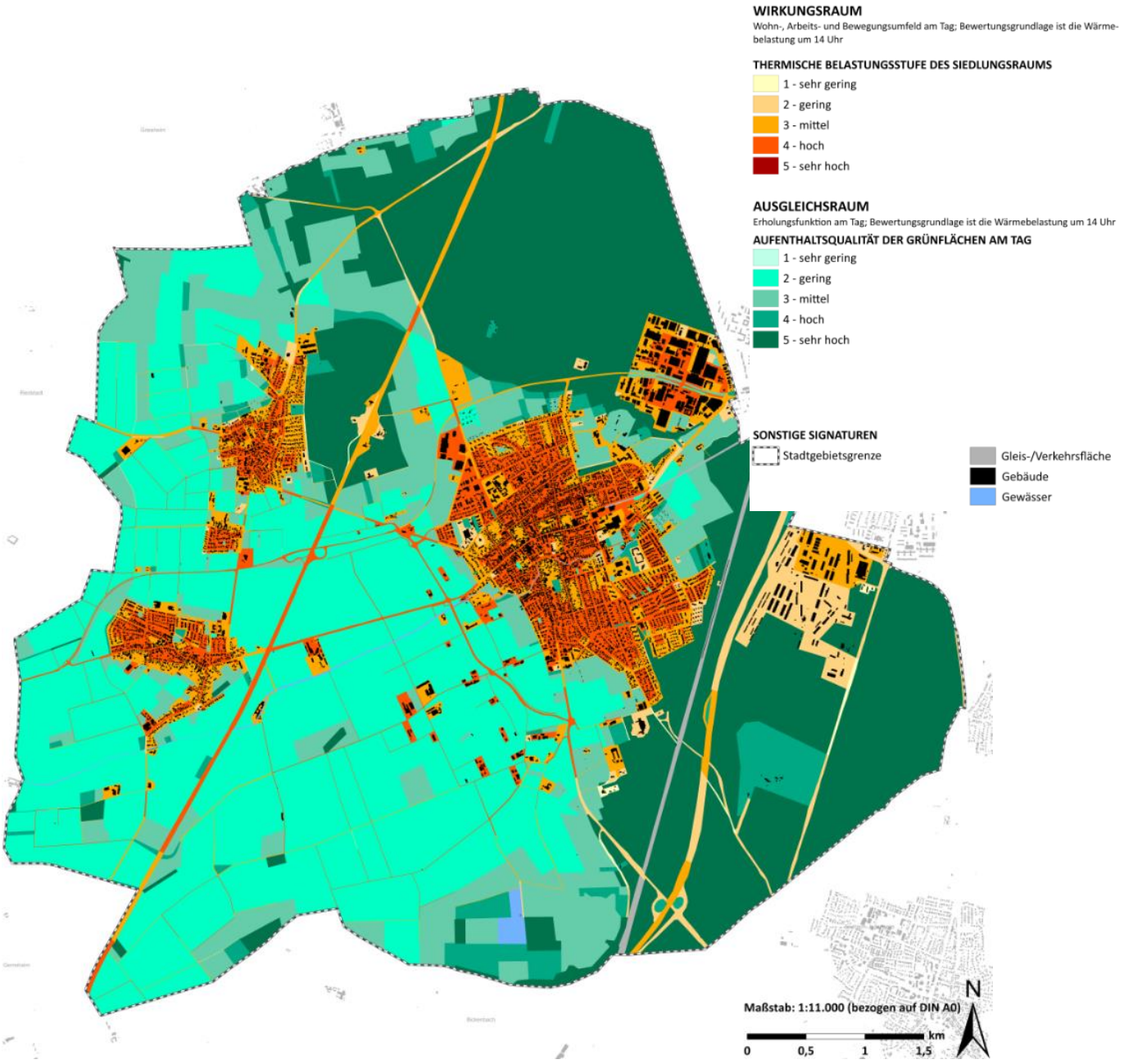


Abbildung 35: Klimaanpassungskonzept – Bewertungskarte Tag (Ist-Zustand)
Quelle: Stadt Pfungstadt

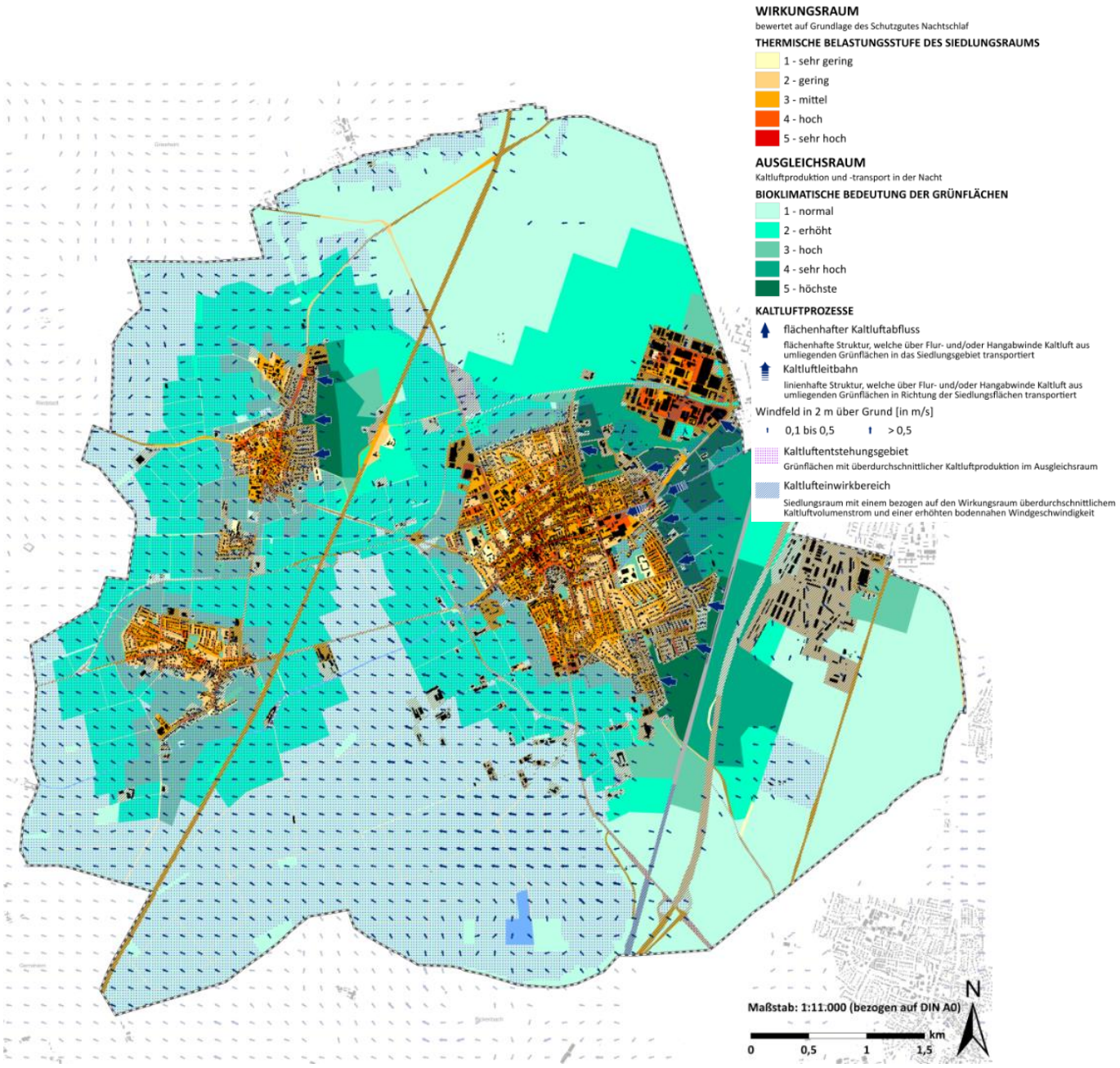


Abbildung 36: Klimaanpassungskonzept – Bewertungskarte Nacht (Ist-Zustand)
Quelle: Stadt Pfungstadt

3.4 Schutzgüter Arten und Biotope

Grundsätzliche Ziele nach § 1 Abs. 1 BNatSchG zur Sicherung von biologischer Vielfalt, Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und Erholungswert von Natur und Landschaft müssen eingehalten werden. Es gilt die Landschaft vor Zerschneidungen und den

Naturhaushalt vor Beeinträchtigungen zu bewahren bzw. solche durch naturnahe Gestaltung zu mindern.

Für die Umsetzung der Ziele ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne die Sicherheit über die Einhaltung der nach § 44 BNatSchG festgesetzten Verbotstatbestände einzuholen. Dies betrifft alle streng und besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 1 BArtSchV) und alle Tier- und Pflanzenarten der EU-Richtlinie 92/43/EWG („FFH-Richtlinie“) und EU-Richtlinie 2009/147/EG („Vogelschutzrichtlinie“), sowie solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 („Verantwortungsarten“) aufgeführt sind.
Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die ausschließlich national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie sind wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung (auf der Ebene der Bebauungspläne) zu berücksichtigen. Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im verbindlichen Bauleitplanverfahren sind demnach die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten.

Demnach ist es verboten:

- → wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- → wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- → Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- → wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

- → wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
- → wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
- → wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Ebenso müssen die rechtskräftigen Bestimmungen für etwaige Schutzgebiete gemäß §§ 20 ff., 32 ff. BNatSchG, § 13 HAGBNatSchG und § 13 HWaldG berücksichtig werden. Auf europäischer Ebene spielen hier vor allem die Schutzgebiete des in § 31 BNatSchG genannten ökologischen Netzes „Natura2000“ eine Rolle, zu denen gemäß Richtlinie 92/43/EWG Flora-Fauna-Habitat (FFH)- und gemäß Richtlinie 2009/147/EG Vogelschutz (VSG)-Gebiete gehören.

Zur Erreichung der Ziele sind daher folgende Belange zu berücksichtigen:

- Dauerhafter Erhalt, Pflege, Entwicklung und Verbund vorhandener wertvoller Biotopflächen der Kulturlandschaft und der Auen;
- Schutz wertvoller Lebensräume vor Schadstoffeinträgen;

- Schaffung neuer Lebensräume, vor allem auf Sonderstandorten und geeigneten Potenzialflächen;
- Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen mit alternativen Anbaumethoden;
- vorhandene Wälder sind standorttypisch zu entwickeln und mit naturgemäßen waldbaulichen Methoden zu bewirtschaften;
- im besiedelten Bereich sind alle naturnahen Lebensräume zu erhalten, zu entwickeln und untereinander zu verbinden;
- die Eignung vorhandener Freiflächen als Lebensraum für die Gebietsfauna und -flora ist durch eine naturnahe Gestaltung und extensive Pflege der Grünflächen sicherzustellen;
- der harmonische Übergang zur umgebenden freien Landschaft ist durch die Gestaltung reich gegliederter Ortsränder sicherzustellen.

3.5 Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist als eine weitgehend anthropogen überprägte Landschaft zu beschreiben, die sich durch eine regelmäßige Landnutzung charakterisiert. Im unbebauten Außenbereich, der die Ortslagen umgibt, dominiert vielfach die landwirtschaftliche Bodennutzung, im Osten der Stadt Pfungstadt befinden sich weitläufige Waldgebiete. Die Nutzung im Außenbereich ist insgesamt betrachtet niederschwellig und bewahrt daher auch eine gewisse Naturnähe und Ruhe, entfernt aber natürliche Strukturen und Entwicklungspotenziale, die sich in anderen Bereichen, wie z. B. den Waldbeständen, rudimentär bewahrt haben. Auch der Bereich des Pfungstädter Moors bildet in diesem Zusammenhang eine natürliche Grundlage für ein von der sonstigen Landnutzung ausgenommenes Entwicklungspotenzial.

Sichtbeziehungen im gesamten Plangebiet sind durch das topografisch wenig bewegte Gelände kaum eingeschränkt. Insbesondere die Blickbeziehung nach Osten auf die ansteigenden Hänge des vorderen Odenwaldes sind nahezu von überall aus betrachtet uneingeschränkt gegeben, allenfalls technische Raumbestandteile, wie die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hochspannungs-Freileitungen oder einige markante bauliche Anlagen, wie z.B. der in der Kernstadt ansässigen Malzfabrik, unterbrechen die freien Sichtachsen. Nur wenige Stellen in der Umgebung lassen eine Fernsicht nicht zu.

Da die Flächennutzungsplanung auch großflächige städtebauliche Flächengestaltungen zur Folge hat, die eine dem vorherrschenden Landschaftsbild konträre Ästhetik darstellt, muss mit einer gewissen Beeinträchtigung der bestehenden Landschaftscharakteristika und in Teilbereichen auch mit einer Einschränkung für die lokale Naturnähe gerechnet werden. Aufgrund der herrschenden Sichtbeziehungen zu den nächsten Siedlungsflächen wird aufgrund der Umsetzung von Potenzialflächen für die Siedlungsentwicklung - die vordergründig am derzeit bestehenden Ortsrand eine Veränderung vollziehen und den Übergang der Siedlung in die freie Landschaft neu bilden - eine veränderte Fernwirkung der geplanten Entwicklungen eintreten.

© 2025 IP-Konzept

Maßnahmen zur Einbeziehung der Potenzialflächen in die freie Landschaft sind alsdann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung fest- und umzusetzen.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollten daher folgende Belange berücksichtigt werden:

- Erhalt des hohen Waldanteils im Norden und Osten der Gemarkung Pfungstadt;
- Erhalt des Pfungstädter Moors und anderer vorhandener Feuchtgebiete;
- Erhalt kleinräumiger landwirtschaftlicher Nutzungen;
- Schutz beliebter Erholungsbereiche vor weiteren Belastungen.

3.6 Denkmalschutz

Nach dem hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sind alle Kulturdenkmäler, beweglich und unbeweglicher Natur, gesetzlich geschützt. Bei Inanspruchnahme, wie Zerstörung, Beseitigung, Verbringung, Umgestaltung oder Instandsetzung, besteht gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG Genehmigungspflicht, welche bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde eingeholt muss. Dies gilt gemäß § 18 Abs. 2 HDSchG auch für die Beseitigung, Veränderung oder Errichtung von Anlagen in Umgebung zu Kulturdenkmälern. Sollten Kulturdenkmäler aufgefunden werden, zu Tage treten oder entsprechende Verdachtsmomente bestehen, ist dies gemäß § 21 HDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Untere Denkmalschutzbehörde, Landesamt für Denkmalschutz/hessenArchäologie) zu melden.

3.7 Immissionsschutz

Jede schädliche Einwirkung durch Lärm-, Geruchs-, Schadstoff- und Lichtimmissionen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter müssen vermieden werden. Einschlägige Verordnungen, Pläne und Anleitungen hierzu sind zu beachten.

3.8 Kreislaufwirtschaft

Im Vordergrund kreislaufwirtschaftlicher Belange stehen nach § 1 KrWG die Schonung der natürlichen Ressourcen und der Schutz von Mensch und Umwelt bei der Entstehung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen. Dabei gilt folgende Rangfolge gemäß § 6 KrWG:

→ Vermeidung von Abfällen
→ Vorbereitung zur Wiederverwendung
→ Recycling
→ Sonstige Verwertung
→ Beseitigung

Soweit technisch realisierbar, wirtschaftlich zumutbar und den Schutz von Mensch und Natur gewährleistend ist jeder zur Verwertung von Abfällen verpflichtet (§ 7 KrWG).

3.9 Störfallbetrachtung

Grundsätzlich hat der Betreiber von Anlagen oder Betriebsbereichen gemäß der 12. BImSchV (Störfallverordnung) Vorkehrungen zu treffen, die dazu geeignet sind, ernste Gefahren oder Sachschäden zu verhindern. Entsprechende Vorkehrungen müssen gemäß § 4 12. BImSchV Maßnahmen enthalten, die unter anderem die Entstehung von Bränden und Explosionen und die Freisetzungen von gefährlichen Stoffen in Luft, Wasser und Boden unterbinden und Auswirkungen von Störfällen begrenzen. Zudem besteht für den Betreiber eine Informationspflicht gemäß § 8a 12. BImSchV, womit Informationen der Öffentlichkeit über die betroffenen Betriebsbereiche zugänglich gemacht werden, z.B. Name und Anschrift des Betreibers, Erläuterung der Tätigkeiten und Bezeichnung und Gefahreneinstufung der im Betriebsbereich vorhandenen relevanten gefährlichen Stoffe.

3.10 Kampfmittel

Kampfmittel sind sämtliche zur Kriegsführung bestimmte Munition, z.B. Bomben, Minen, Granaten, Spreng- und Zündmittel, Patronen, Zünder und Teile von Munition. Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen gibt Auskunft über eine mögliche Kampfmittelbelastung von Grundstücken und kann die Räumung, Entschärfung oder Vernichtung veranlassen. Eine Identifizierung oder weitere Behandlung kampfmittelverdächtiger Gegenstände ist immer einer fachkundigen Person zu überlassen.

3.11 Kumulierende Vorhaben

Im Baugesetzbuch ist der Begriff „Kumulierung“ nicht definiert. Gemäß § 10 Abs. 4 UVPG handelt es sich um „Kumulierende Vorhaben“, wenn „(…) mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB sind kumulative Wirkungen bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens zu berücksichtigen.

© 2025 IP-Konzept

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Naturraum

Das Plangebiet der Stadt Pfungstadt liegt geografisch in der Hessischen Rheinebene, eine überwiegend durch einzelne Dünenketten und tiefergelegene, verlandete Schlingen des ehemaligen Neckarbetts gegliederte Landschaft, und ist naturräumlich der Einheit „Pfungstadt-Griesheimer Sand (225.7) zuzuordnen, die sich über die rechtsrheinischen Niederterrassen zwischen den Mündungen von Main und Neckar erstreckt. Die durch Bodentrockenheit geprägten Flugsandgebiete sind vielfach durch Kiefernwälder geprägt oder werden landwirtschaftlich für den Anbau von Sonderkulturen und zum Spargelanbau genutzt.

Entsprechend seiner Lage in der Hessischen Rheinebene ist die Gemarkung weitgehend ebenflächig. Lediglich in dem Sanddünengebiet der östlichen Waldbereiche steigt das Gelände wenig an. Dort befindet sich mit rund 140 m ü NN auch der höchste Punkt des Planungsgebietes. Von hier fällt das Gelände nach Westen bis auf ca. 90 m ü NN an der westlichen Grenze des Planungsraums ab.

Die Landschaftsstruktur wird durch die Waldgebiete im Norden und Osten, durch die verlandeten Altneckarmäander im Süden und Westen und durch den zentralen, von Ackerbau geprägten Bereich bestimmt.

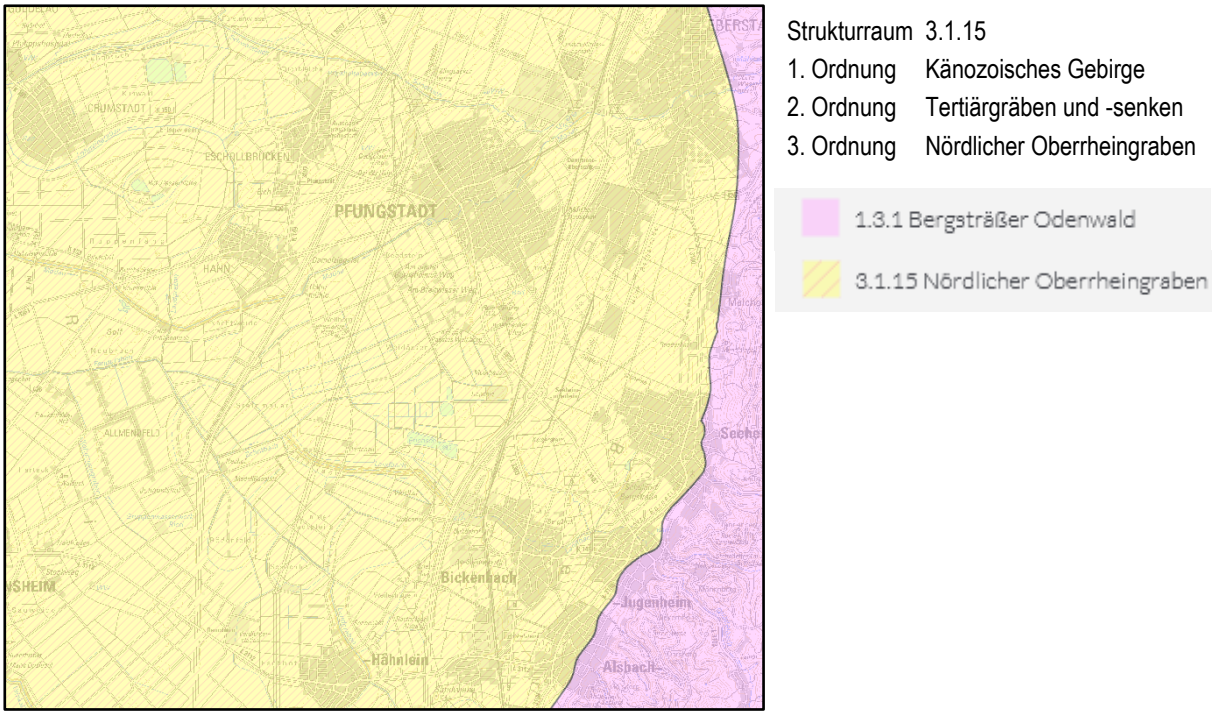


Abbildung 37: Auszug aus dem Geologie Viewer Hessen - Strukturräume
Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), 2025

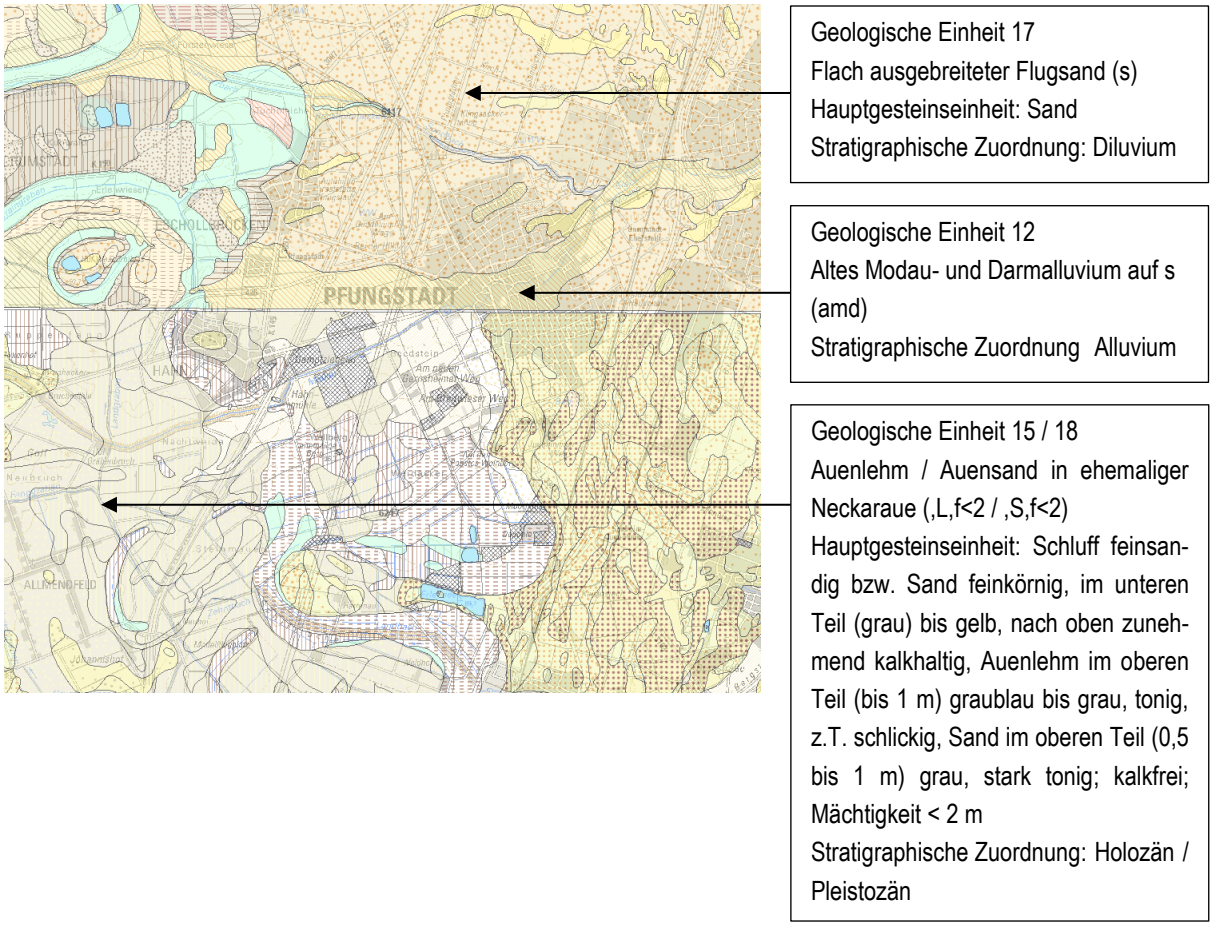


Abbildung 38: Auszug aus dem Geologie Viewer Hessen – Geologische Karte
Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), 2025

4.2 Geologie und Böden

Die Geologie des Planungsraums wird von pleistozänen (diluvialen) und holozänen (alluvialen) Sedimentgesteinen (Sande, Schotter, Lehm und Ton) bestimmt, wobei erstere den überwiegenden Teil der Fläche einnehmen.

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige essentielle natürliche und nutzungsrelevante Funktionen. Er schützt das Grundwasser, ist die Basis für landwirtschaftliche Produkte und für gesundes Wohnen. Der Boden ist zudem Archiv der Natur und der Kulturgeschichte. Diese für die Gesellschaft und Ökosysteme existentiellen Funktionen des Bodens gilt es auch für die Zukunft zu sichern.

Die Böden im Planungsraum bestehen aus Pararendzinen, Braunerden mit Bändern, örtlich Bänder-Parabraunerden aus carbonathaltiger Dünensand.

In der mittelmaßstäblichen Betrachtung (1:50.000) überwiegen im Westen (2.4) Böden aus überwiegend fluviatilen Talbodensedimenten, im Norden, Süden und Osten der Kernstadt hingegen (5.1.1) Böden aus mächtigem Flugsand, wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

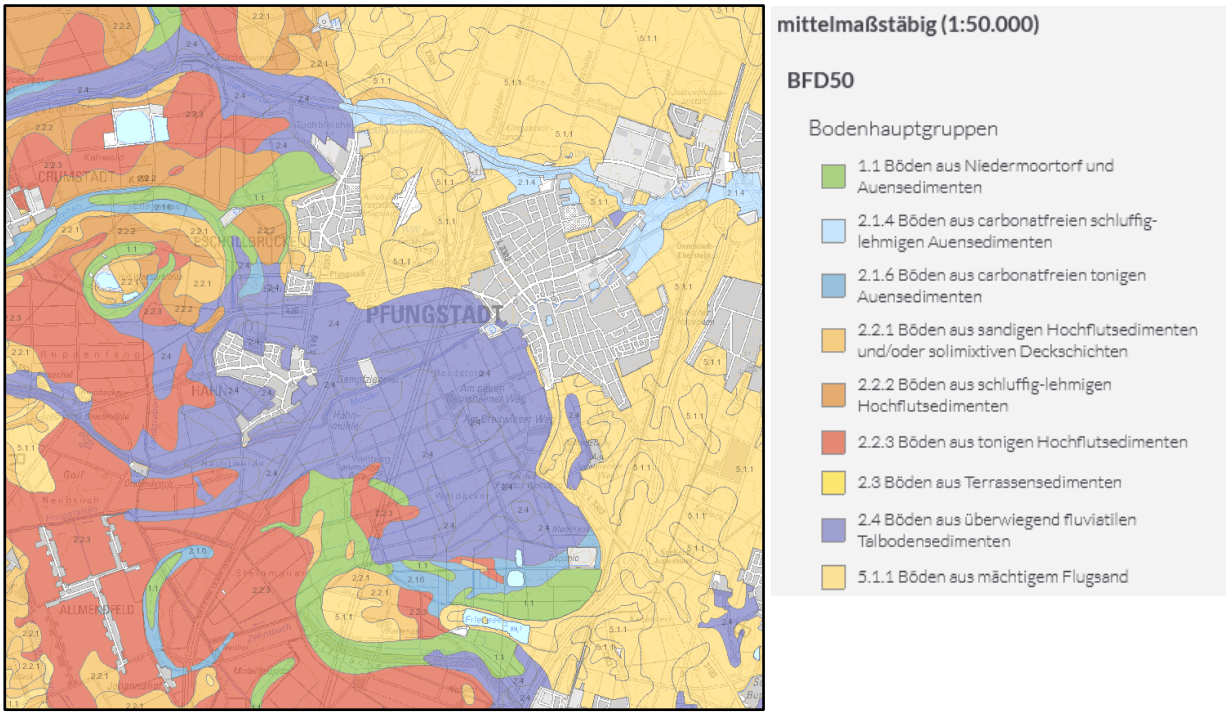


Abbildung 39: Auszug aus dem BodenViewer Hessen - Bodenhauptgruppen
Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), 2025

GEN_ID	66	124
Hauptgruppe	3 Böden aus fluidalen Sedimenten der Schwemmfächer	5 Böden aus äolischen Sedimenten
Gruppe	2.4 Böden aus überwiegend fluviatilen Talbodensedimenten	5.1 Böden aus Flugsand
Untergruppe	2.4 Böden aus überwiegend fluviatilen Talbodensedimenten	5.1.1 Böden aus mächtigem Flugsand
Bodeneinheit	Kolluvisole mit Vega	Braunerden mit Bändern
Substrat	aus 4 bis 20 dm Schwemm- oder Auenschluff (Holozän) über Auenschluff, -lehm und / oder -ton (Holozän) oder Hochflutschluff, -lehm und / oder -ton (Pleistozän)	aus 3 bis 8 dm Flugsandfließerde (Hauptlage) über 3 bis >10 dm Flugsand über Terrassensand (Pleistozän)
Morphologie	Schwemmfächerübergänge zur Auenlage, Vega uferbegleitend an Unterläufen von Bächen in der Oberrheinebene; Einzelvorkommen randlich zur Diemelaue	schwach reliefierte Flugsandgebiete der Untermain- und Oberrheinebene

Die Auen der Fließgewässer, hier in erster Linie der Modau, werden von den Sedimenten der Überschwemmungsgebiete geprägt. Im Süden der Kernstadt befindet sich ein Feuchtgebiet, das Pfungstädter Moor, welches durch oberflächliche Anreicherungen von Humus und Lehm geprägt ist (siehe nachfolgendes Kapitel 4.6).

Hinsichtlich der Bodenschätzung werden Wertzahlen für die sog. Acker- bzw. Grünlandzahl von 1 bis 100 ausgewiesen, die das Verhältnis der Ertragsfähigkeit der geschätzten zur ertragsfähigsten Bodenfläche bei Ackerstandorten bzw. bei Grünland ausdrücken. Die Bodenzahlen für Acker verdeutlichen die durch Bodenbeschaffenheit (Bodenarten, geologische Herkunft, Zustandsstufen) bedingten Ertragsunterschiede. Die Ackerzahlen werden durch Zu- oder Abschläge von der Bodenzahl nach dem Einfluss von Klima, Geländegestaltung u.a. auf die Ertragsbedingungen ausgewiesen. Die Grünlandgrundzahl wird nach den Kriterien Bodenart, Zustandsstufe (Bodenstufe), Klima- und Wasserstufe festgelegt und letztlich wird durch Zu- oder Abschläge die Grünlandzahl ermittelt.

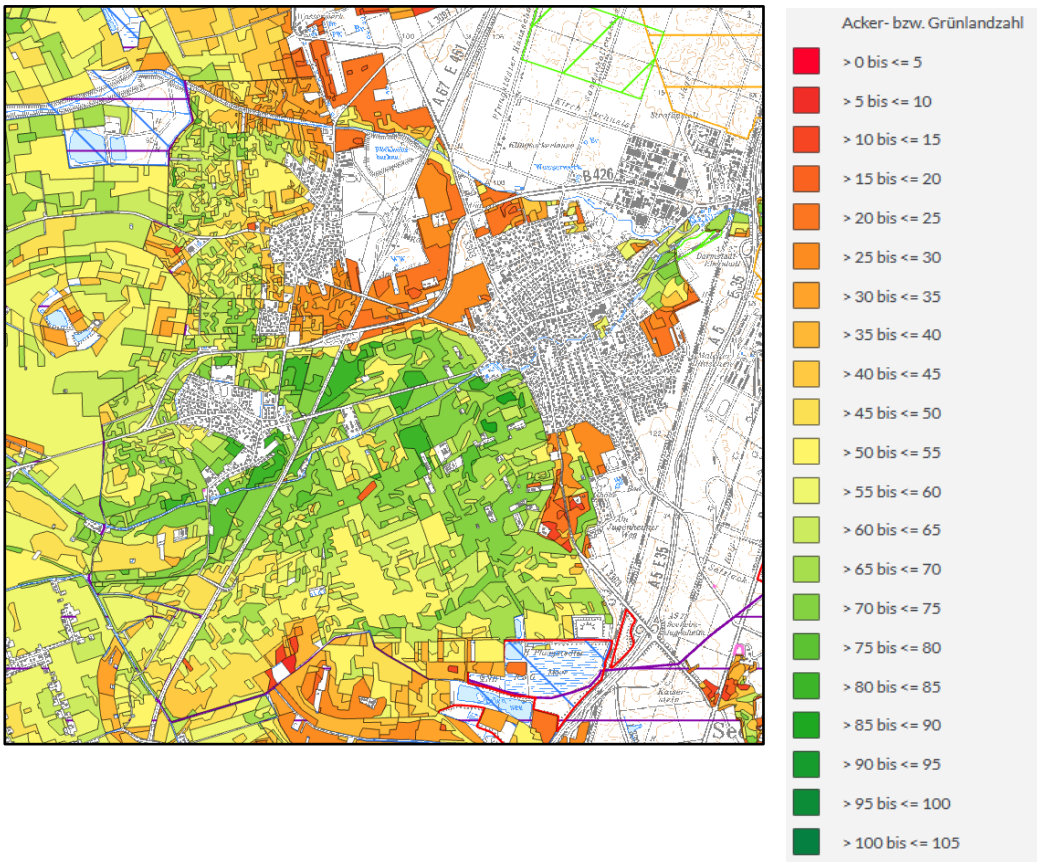


Abbildung 40: Auszug aus dem Agrarviewer Hessen – Acker- bzw. Grünlandzahl
Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), 2025

Wie aus der Abbildung zu ersehen ist, befinden sich die hochwertigsten Flächen im Südwesten der Kernstadt mit Werten über 60. Im Süden (geplante Potenzialfläche PF 7), im Osten (geplante Potenzialfläche PF 8) sowie im gesamten Nordwesten liegen die Bewertungszahlen in Bereichen unter 30.

Im Plangebiet dominieren sandige Lehmböden oder lehmige Sande mit mittlerer bis geringer Feldkapazität (vgl. dazu Kapitel 4.4). In Abhängigkeit von den chemischen und physikalischen Bodeneigenschaften ergibt sich im Norden ein geringes, nach Süden hin zunehmend hohes Ertragspotenzial der Böden. Das spiegelt sich auch in der Bodennutzung wider.

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden ergeben sich vor allem durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, aus der sich folgende Beeinträchtigungen ergeben können:

- → Gefügezerstörung und Bodenverdichtung durch Bodenbearbeitung und / oder intensive Beweidung, insbesondere bei feuchten Bodenverhältnissen in den Gewässerauen,
- → ökologische Verarmung der Bodenfauna und Flora,
- → potenzieller Eintrag von Agrochemikalien in das System Boden/Wasser,
- → vermehrter Bodenabtrag durch zeitweise fehlende Vegetationsbedeckung auf Ackerflächen.

Zur Beurteilung der Bodeneignung insbesondere für die Bauleitplanung wird vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Bodenfunktionsbewertung vorgenommen (Bodenfunktionsbewertung für den Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrad, ermittelt aus den Einzelkriterien Lebensraumfunktion, Ertragspotenzial, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- u. Aufbaumedium). Sie hat das Ziel, die Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung fachlich zu konkretisieren sowie auch den Bodenschutzbehörden als Orientierungshilfe vor allem für ihre Beteiligungen bei Planungs- und Gestattungsfragen nach dem Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz zu dienen. Durch eine adäquate Berücksichtigung der Bodenschutzbelange bei der Bauleitplanung kann hierzu ein wichtiger Beitrag geleistet werden.

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge vor:

- → die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- → den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- → einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Auch das Baugesetzbuch enthält mit der Bodenschutzklausel (§ 1) und den vorgegebenen Inhalten der Flächennutzungs- und Bebauungspläne (§§ 5, 8) einige bodenschutzrelevante Bestimmungen. Besondere bodenbezogene Ziele, Bodeneigenschaften und Belastungen sowie Bodennutzungen können in den Bauleitplänen dargestellt, festgesetzt oder nachrichtlich übernommen werden. Das Bodenschutzrecht selbst hat hingegen keine unmittelbaren, eigenständigen Rechte für Planungen, Zulassungen oder Flächenschutzausweisungen außerhalb von Altlasten. Die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes als öffentlich-rechtliche Belange obliegen der Abwägung. Allerdings kann diese nur im Rahmen konkreter Bewertungsvorgaben erfolgen, insbesondere bei Bewertungen von Schadstoffgehalten und Bodenerosion durch Wasser gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Um im Rahmen einer Planung parzellenscharf sicher und fachlich fundiert Entscheidungen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Belastungen der Böden treffen zu können, wurden durch das HLNUG Informations- und Bewertungsgrundlagen in einem digitalen Bodeninformationssystem bereitgestellt.

Hiernach werden die Böden im Plangebiet überwiegend als „mittel“ eingestuft.

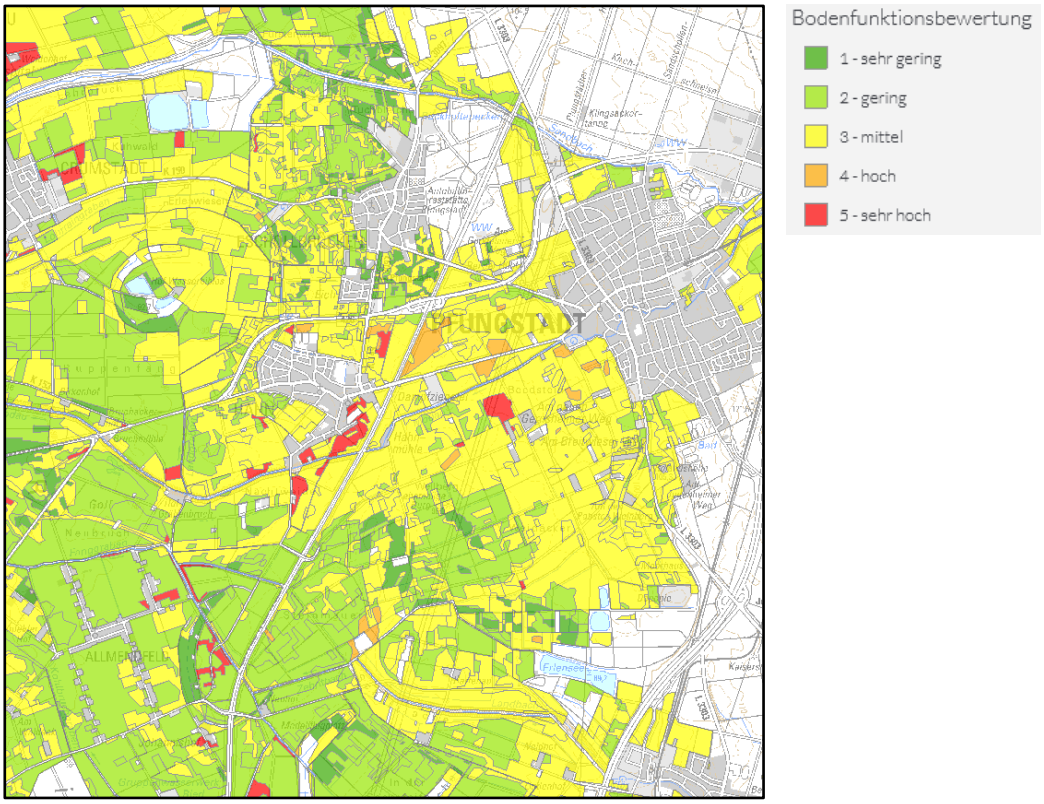


Abbildung 41: Auszug aus dem BodenViewer Hessen – Bodenschutz in der Bauleitplanung
Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), 2025

4.3 Gewässer

Die zwei das Plangebiet von Osten nach Westen durchfließenden größeren Fließgewässer Modau und Sandbach gehören dem Sandbach / Schwarzbach -System an. Im Süden der Stadt Pfungstadt befinden sich im Bereich des Pfungstädter Moors zahlreiche Gräben in einem verzweigten Grabensystem.

Das Plangebiet kann aufgrund geringer Niederschläge, hoher Infiltrationsraten und wenig geneigter Topographie als abflussarm eingestuft werden.

Der Grundwasserhaushalt des Hessischen Riedes wird durch Niederschläge (v.a. im Winter), unterirdische Zuströme (Odenwald, Sprendlinger Horst), den Abstrom in den Rhein (und

Main), Wechselwirkungen mit Fließgewässern sowie durch die gezielte Infiltration von aufbereitetem Rheinwasser bestimmt. Die natürlichen Schwankungen des Grundwasserspiegels betragen dabei teilweise mehrere Meter. Das Plangebiet ist durch Sedimente des Quartärs geprägt, die ihrerseits über tertiären Schichten lagern und als Grundwasserleiter von überregionaler Bedeutung anzusehen sind.

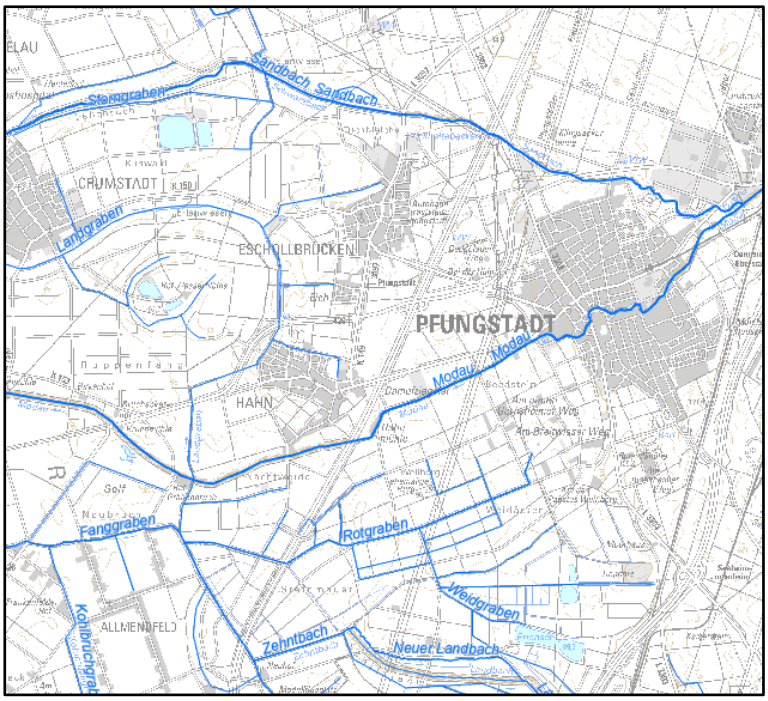


Abbildung 42: Auszug aus dem HWRM-Viewer Hessen – Gewässer
Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), 2025

4.4 Trink- und Grundwasser

Trotz der relativ geringen jährlichen Niederschlagsmengen ist das Grundwasserdargebot des Hessischen Rieds von sehr großer Bedeutung für die Trinkwasserversorgung der gesamten Region. Das Grundwasser stammt vornehmlich aus den Niederschlägen des Odenwaldes, welches sich in der zwei- bis dreihundert Meter mächtigen Schicht aus Kiesen und Sanden des Oberrheingrabens sammelt.

In einem Boden, der durch ergiebige Niederschläge wassergesättigt ist, stellt sich nach etwa drei niederschlagsfreien Tagen ein Gleichgewicht zwischen Wasserleitung und -speicherung ein, wenn der Boden nicht durch Grundwasser oder Staunässe beeinflusst wird. Die Poren, die nach etwa drei Tagen noch Wasser enthalten, bestimmen seine Feldkapazität. Unter der Feldkapazität versteht man also die Wassermenge, die ein zunächst wassergesättigter Boden gegen die Schwerkraft nach 3 Tagen noch halten kann. Die Feldkapazität hat eine hohe Bedeutung bei praxisorientierten Fragestellungen des Acker- und Gartenbaus, z. B. bei Fragen

zur Wasserversorgung der Pflanzen, der Pflanzenverfügbarkeit von wasserlöslichen Nährstoffen, der Auswaschung wasserlöslicher Stoffe sowie der Bewässerung.

Die Feldkapazität ist ein Maß für die Fähigkeit des Bodens, die Verlagerung von Stoffen wie Nitrat, die nicht adsorptiv festhalten und nicht mikrobiell umgesetzt werden, in den Untergrund zu vermindern. Die Berechnung der Feldkapazität greift auf die quantifizierten Angaben der Bodenartenschichtung sowie auf bodenartenspezifische Kennwerte bodenkundlicher Kartieranleitungen zurück. Berechnet wird die Feldkapazität je Bodenartenschicht aus dem Anteil der Bodenarten bei mittlerer Lagerungsdichte, korrigiert durch volumenprozentuale Abschläge für den Grobbodenanteil bzw. durch Zuschläge für die Humusgehalte.
Die Summen der Feld-kapazität je Bodenartenschicht über die Bezugstiefe der Berechnung ergibt sich die aufsummierte Feldkapazität des Bodenkörpers. In der Berechnung nicht fassbar sind Faktoren wie die Gefügeentwicklung, biogene Grobporen wie Wurm- und Wurzelgänge, Feinschichtungen, Bänderungen oder Linsenbildungen oder die Auswirkungen von Vererdung, Sackung und Benetzungshemmung in entwässerten Torfen.

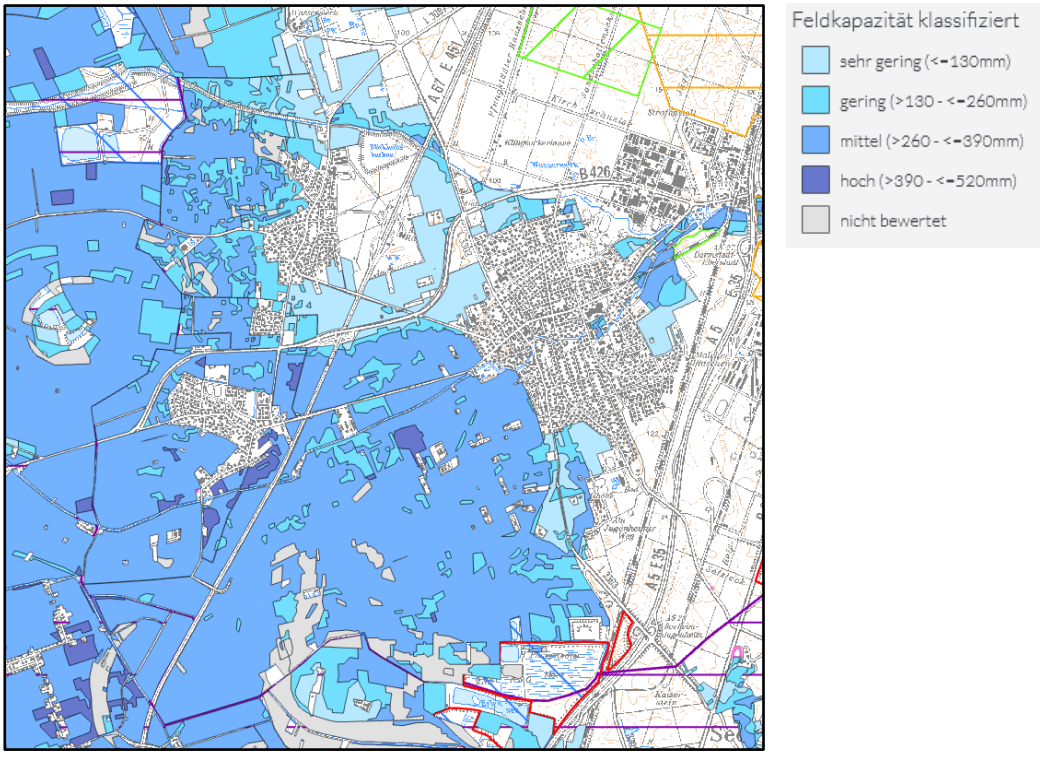


Abbildung 43: Auszug aus dem BodenViewer Hessen – Feldkapazität
Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), 2025

Für Pfungstadt sind überwiegend mittlere Feldkapazitäten festzustellen, lediglich im Süden (geplante Potenzialfläche PF 7), im Osten (geplante Potenzialfläche PF 8) sowie im gesamten Nordwesten liegt eine sehr geringe Feldkapazität vor.

4.5 Klima und Starkregen

Innerhalb des Klimaraumes Südwest-Deutschland ist das Plangebiet dem Klimabereich des Rhein-Main-Gebiets zuzurechnen, der im Vergleich zu den übrigen Teilen Hessens als ‘warm bis sehr warm’ einzustufen ist. Auch nach der ‘Wuchsklimagliederung von Hessen’ liegt die Stadt Pfungstadt in einem Gebiet mit ‘sehr mildem’ Klima, das sich als wintermild, sommerwarm und mäßig humid kennzeichnen lässt.

Das Bioklima wird als intensiv belastend eingestuft.

Das Plangebiet ist gemäß der Starkregen-Hinweiskarte für Hessen in unterschiedlich gefährdete Bereiche eingeteilt. Die Karte (ein Auszug in der Abbildung unten) zeigt ein Starkregen-Gefahrenpotenzial und vermittelt eine Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Sie soll unterstützen, die Situation bei Starkregen besser einschätzen zu können und basiert auf Beobachtungen von Niederschlag, Topographie und Versiegelungsgrad, zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Sie hat eine relativ grobe Auflösung von 1 km², so dass für die Planung konkreter Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenfolgen häufig eine räumlich höher aufgelöste Visualisierung (z. B. über Fließpfadkarten oder Starkregen-Gefahrenkarten) der örtlichen Starkregengefährdung sinnvoll ist.

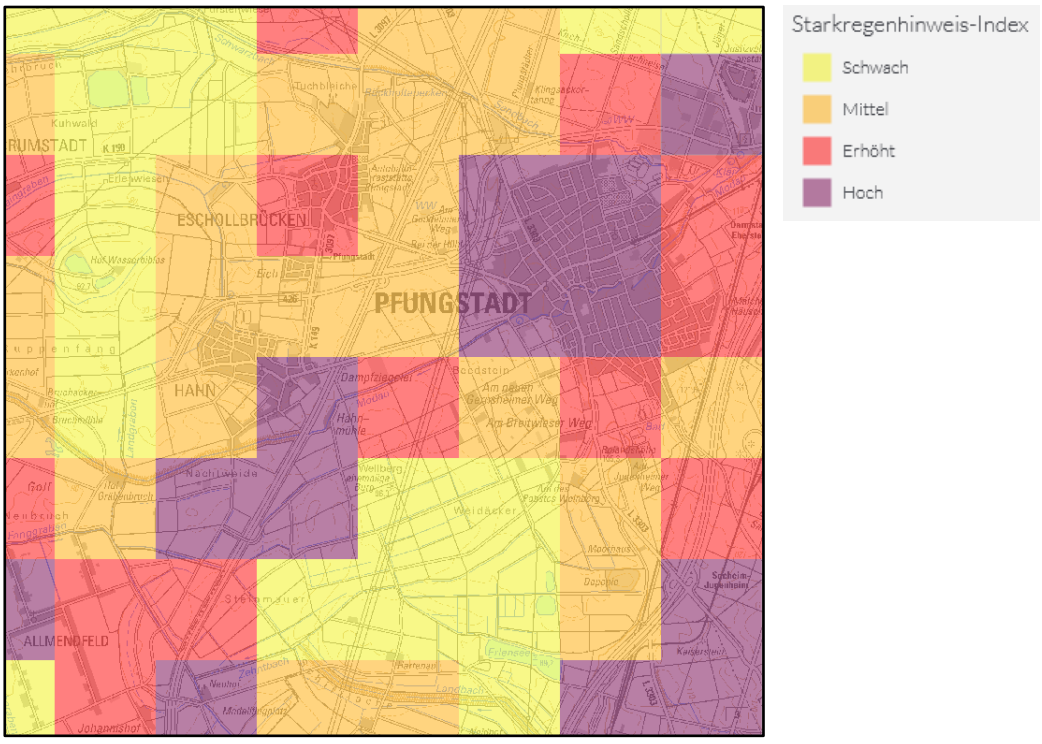


Abbildung 44: Auszug aus dem Starkregenviewer Hessen
Quelle: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), 2025

Auch wenn in einer Kommune noch keine Schäden durch Starkregen eingetreten sind, kann trotzdem eine Gefährdung in der Starkregen-Hinweiskarte aufgezeigt werden. Diese ergibt sich aus der Versiegelung und den überflutungsgefährdeten Flächen. Die gezeigte Fassung der Starkregen-Hinweiskarte basiert auf einer im Jahr 2022 vorgenommenen Aktualisierung.

4.6 Pfungstädter Moor

Die wassergefüllten Senken des Pfungstädter Moors im Süden der Gemeinde entstanden ab 1823 durch die Torfstecherei. Die Gewinnung und der Verkauf des Brennstoffs Torf brachten der Stadt beachtliche Einnahmen und unterstützten den wirtschaftlichen Aufschwung der Stadt im Industriezeitalter erheblich. Die Torfstecherei im Pfungstädter Moor wurde um 1920 eingestellt. Heute ist das Gebiet als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

4.7 Landwirtschaft

Aufgrund der ebenen, lockeren und fruchtbaren Böden wurden die Flächen der Rhein- und Altneckaraue sehr früh und kontinuierlich landwirtschaftlich genutzt. Nach der Herstellung von Gräben zur Entwässerung verlagerte sich die Nutzung von einem einst hohen Grünlandanteil hin zum Ackerbau. Heute wird die Pfungstädter Feldflur vornehmlich intensiv landwirtschaftlich genutzt (siehe dazu auch Kapitel 4.11 in der vorstehenden Begründung). Neben Getreide- und Hackfruchtanbau werden aufgrund der lockeren Böden und des relativ warmen Klimas vielfältig Sonderkulturen wie Gemüse, Kräuter, Spargel und Erdbeeren angebaut.

Die Feldflur ist in weiten Teilen unstrukturiert. Gliedernde Elemente, die nicht der Erschließung dienen, wie Gehölze oder Acker- bzw. Wiesenraine, fehlen häufig.

4.8 Forstwirtschaft

Jahrhundertelang wurden die Wälder zur Energieerzeugung (Brennstoff Holz und Holzkohle), in der Tierhaltung zur Eichelmast, Waldweide und als Quelle von Laubeinstreu sowie zur Wertstoffgewinnung von z.B. Gerbstoffen (Eiche) und Baumharzen (Kiefer) genutzt. Zudem wurden Waldflächen für die Landwirtschaft und für den Siedlungs- und Verkehrswegebau in großem Umfang gerodet. Diese intensiven Nutzungen führten zu einer deutlichen Reduzierung der Waldflächen und zu einer regelmäßigen Umwandlung der Wälder in Forste.

Die Forst- und Waldgebiete beanspruchen rund 31% der Fläche von Pfungstadt. Die Funktion der wirtschaftlichen Nutzung der Wälder ist inzwischen nachrangig zu Schutzfunktionen (vor allem Klima-, Lärm-, Boden- und Wasserschutz) sowie Funktionen für die Naherholung der Bevölkerung zu sehen.

© 2025 IP-Konzept

5 Siedlungsentwicklung

Im Umweltbericht wird der Bestand der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB für die im Flächennutzungsplan dargestellten Potenzialflächen beschrieben und ggf. die vorkommenden gesetzlich geschützten Schutzgebiete und -objekte genannt. Die Bestandsdarstellung erfolgt also nicht flächendeckend.

Die Bewertung umfasst die betroffenen Schutzgüter und eine Kurzdarstellung der schutzguts-spezifischen Planungsfolgen. Weiterhin werden mögliche zu erwartende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargelegt und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffsfolgen beschrieben.

In den Tabellen sind für die Bewertung der einzelnen Potenzialflächen anhand des jeweiligen Kriteriums die „Ampelfarben“ vergeben worden, „rot“ für eine Betroffenheit, „gelb“ für eine in die Abwägung einzustellende Betroffenheit und „grün“ für keine Betroffenheit.

Im Übrigen wird auf die in Teil I der Begründung in Kapitel 5 vorgestellte Entwicklung eines Leitbildes und Darstellung der einzelnen Potenzialflächen sowie in Teil II der Begründung in Kapitel 4 ff für jede Einzelfläche erfolgte Bewertung verwiesen.

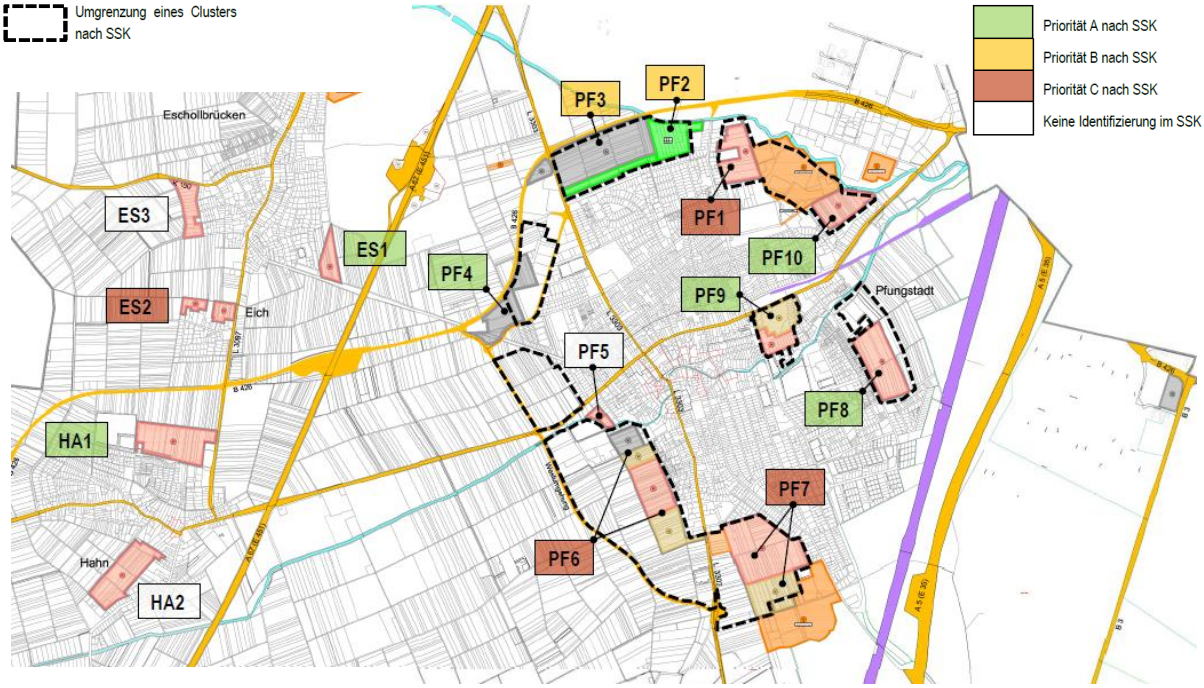


Abbildung 45: Potenzialflächenpool Kernstadt und Stadtteile
Quelle: eigene Darstellung

a) RPS / RegFNP 2010:

Pot.-fläche	Flächen-größe	Art der Nutzung	Anzahl WE		Vorranggebiet RPS/RegFNP 2010		
			RPS/RegFNP 2010	RPS/RegFNP 2024			
PF 1	5,03 ha	W	176 – 252 WE	302 WE	L		RG
PF 2	4,65 ha	Grünfläche	---	---	L		RG
PF 3	13,08 ha	G	---	---	L		RG
	2,55 ha	Grünfläche	---	---	L		RG
PF 4	5,79 ha	G	---	---	L		RG
PF 5	0,85 ha	W	30 – 43 WE	51 WE	SB		
PF 6	2,11 ha	G			SP		
	5,59 ha	M	98 – 140 WE	168 WE	SP		
	5,42 ha	W	190 – 271 WE	325 WE	SP		
PF 7	1,22 ha	S	---	---	SP		
	5,15 ha	M	90 – 129 WE	155 WE	SP		SB
	11,95 ha	W	418 – 598 WE	717 WE	SP		
PF 8	8,65 ha	W	303 – 433 WE	519 WE	SP		RG
PF 9	3,99 ha	M	70 – 100 WE	120 WE	SB		
	2,19 ha	W	77 – 110 WE	131 WE	SB		
PF 10	4,49 ha	W	157 – 225 WE	269 WE	L		RG
ES 1	2,24 ha	W	78 – 112 WE	134 WE	SB	L	RG
ES 2	2,30 ha	W	81 – 115 WE	138 WE	SB	L	RG
ES 3	3,08 ha	W	108 – 154 WE	185 WE		L	
HA 1	7,85 ha	W	275 – 393 WE	471 WE			
HA 2	6,74 ha	W	236 – 337 WE	404 WE	L		RG

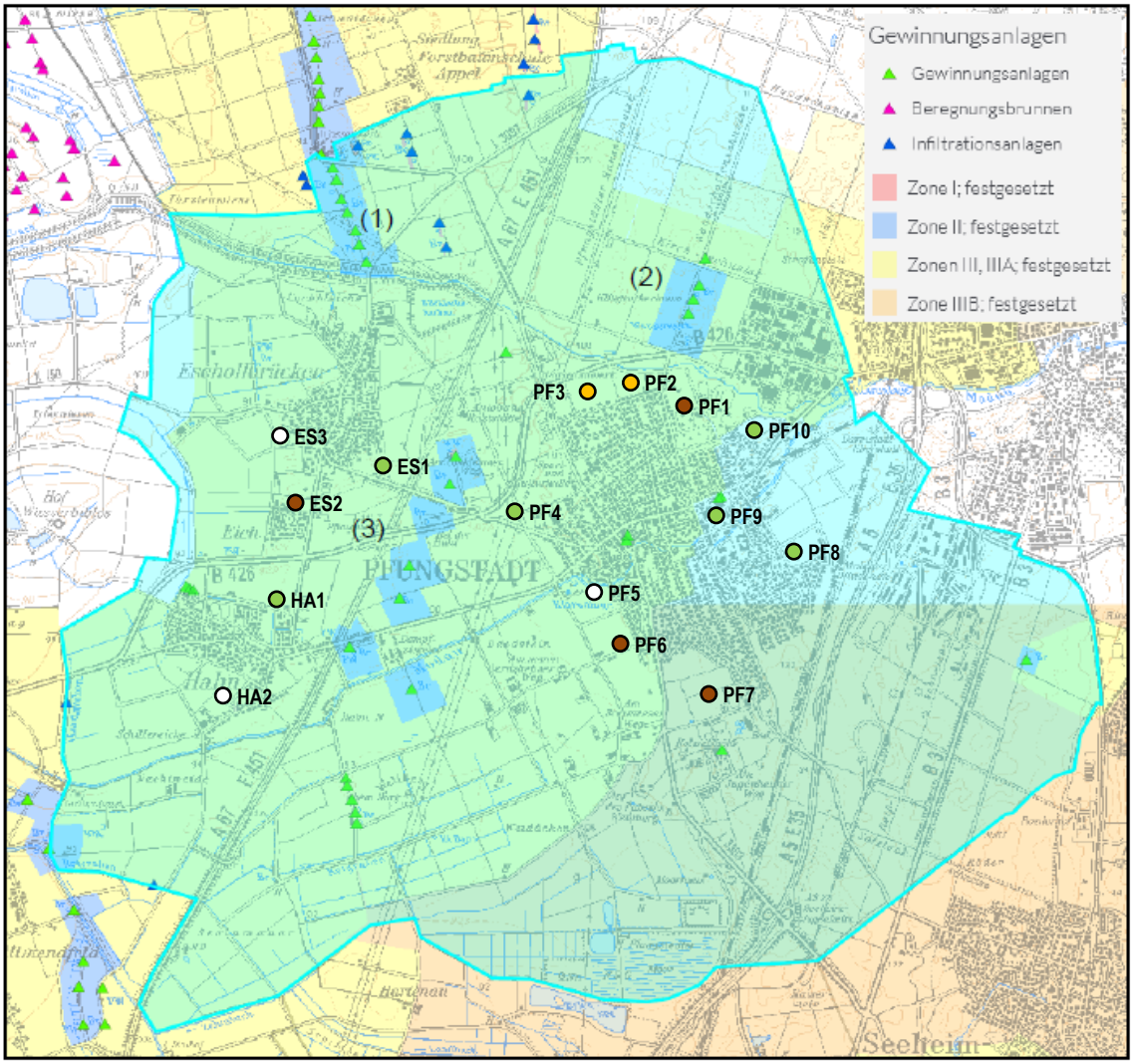
Legende: SB = Vorranggebiet Siedlung Bestand
SP = Vorranggebiet Siedlung Planung
L = Vorranggebiet Landwirtschaft
RG = Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Vorbehaltsgebiete sind nicht vermerkt, da diese in die gemeindliche Abwägung eingestellt werden können.

Bei einer Betroffenheit von Vorranggebieten ist, sofern diejenige Fläche oberhalb der Darstellungsgrenze von 3,0 ha liegt, in der Regel ein Abweichungsverfahren von den Zielen des RPS / RegFNP 2010 erforderlich, da die Ziele der Raumordnung berührt werden.

© 2025 IP-Konzept

b) Gebiete und Objekte mit rechtlichem Schutzstatus:

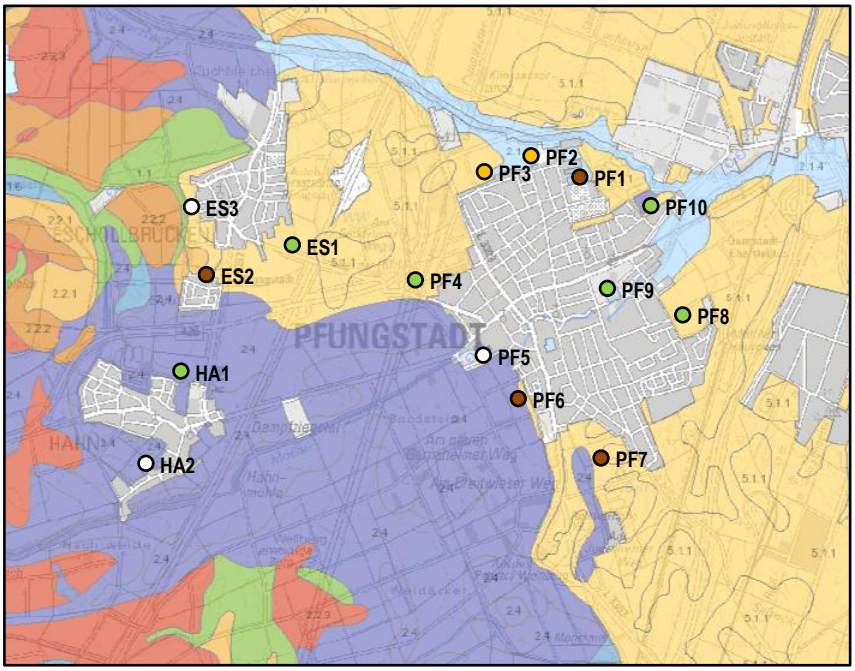


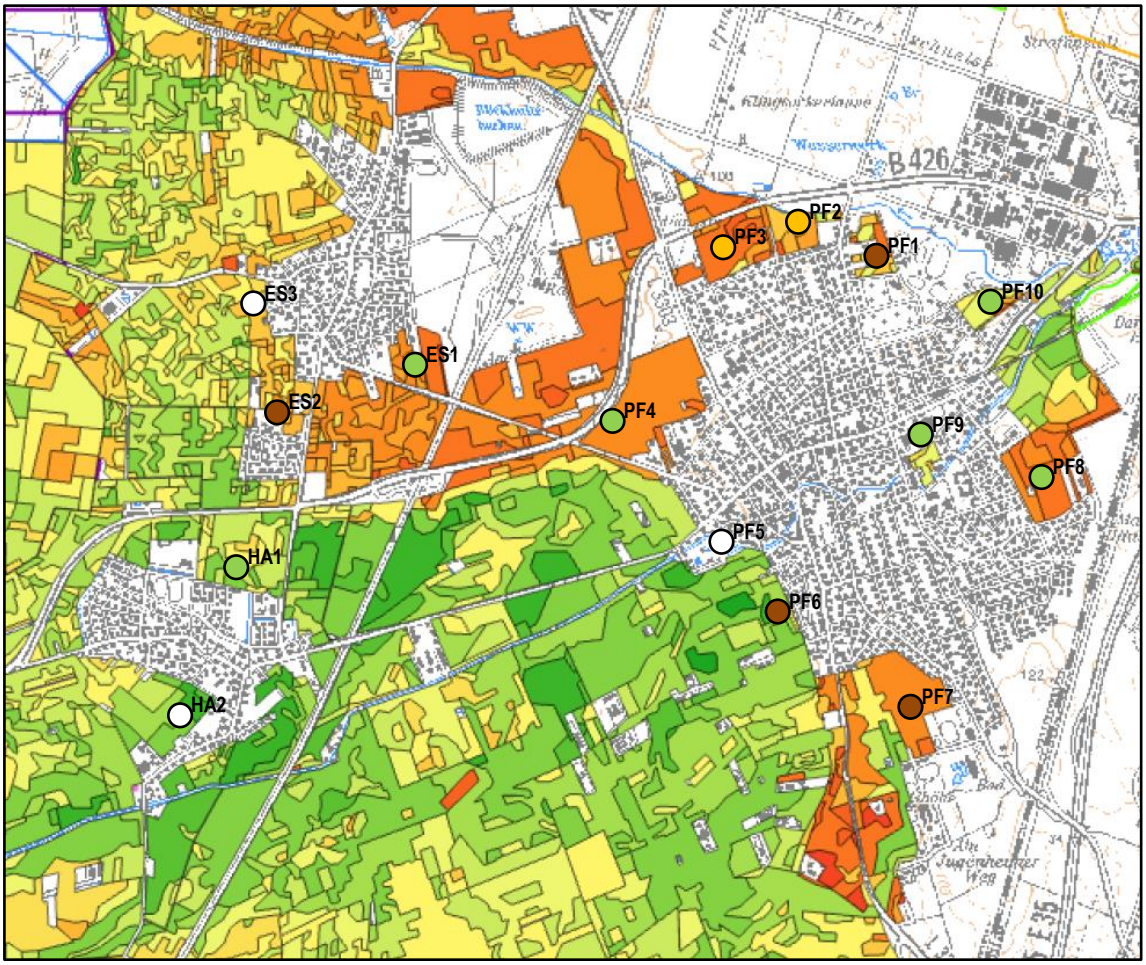
	WSG Zone III/IIIA	WSG Zone IIIB	kein WSG
PF 1	x		
PF 2	x		
PF 3	x		
PF 4	x		
PF 5	x		
PF 6	x		
PF 7		x	
PF 8			x
PF 9			x
PF 10			x

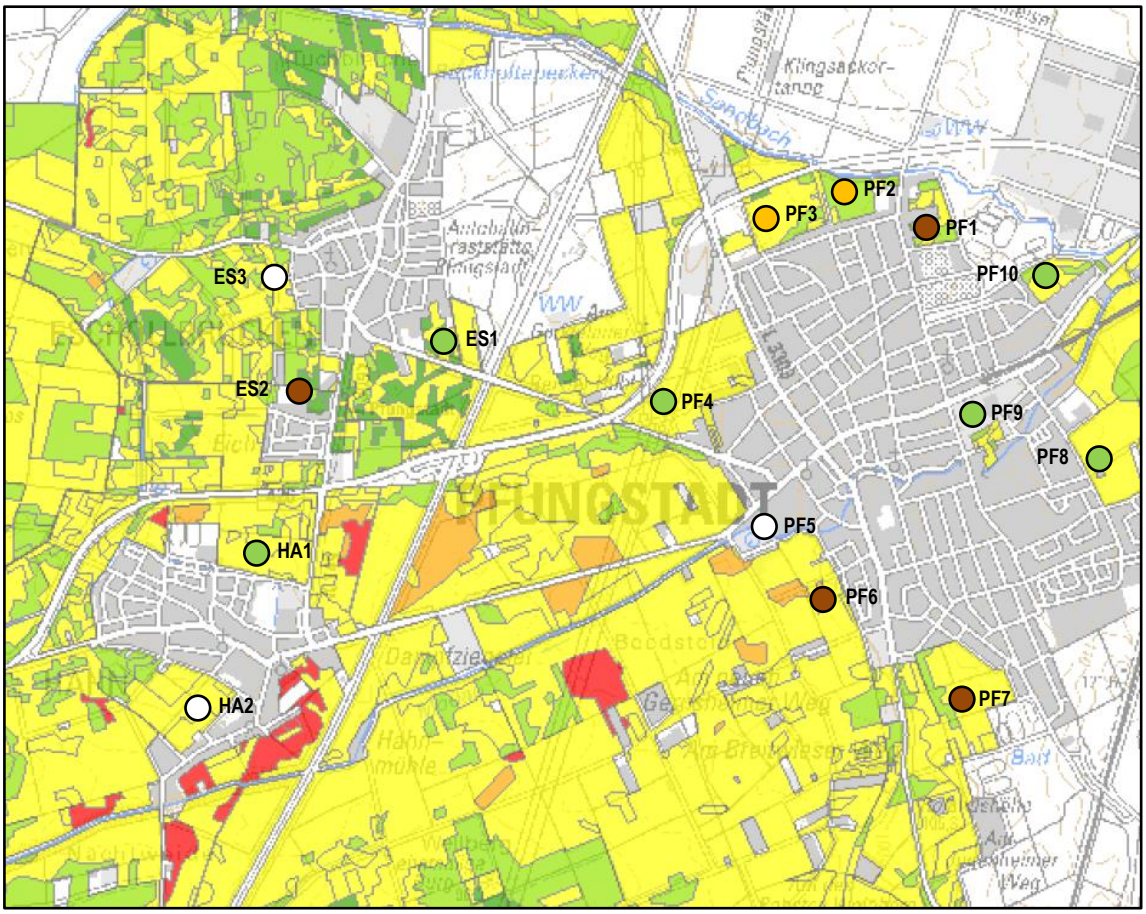
	WSG Zone III/IIIA	WSG Zone IIIB	kein WSG
ES 1	x		
ES 2	x		
ES 3	x		
HA 1	x		
HA 2	x		

© 2025 IP-Konzept

c) Schutzgut Boden:





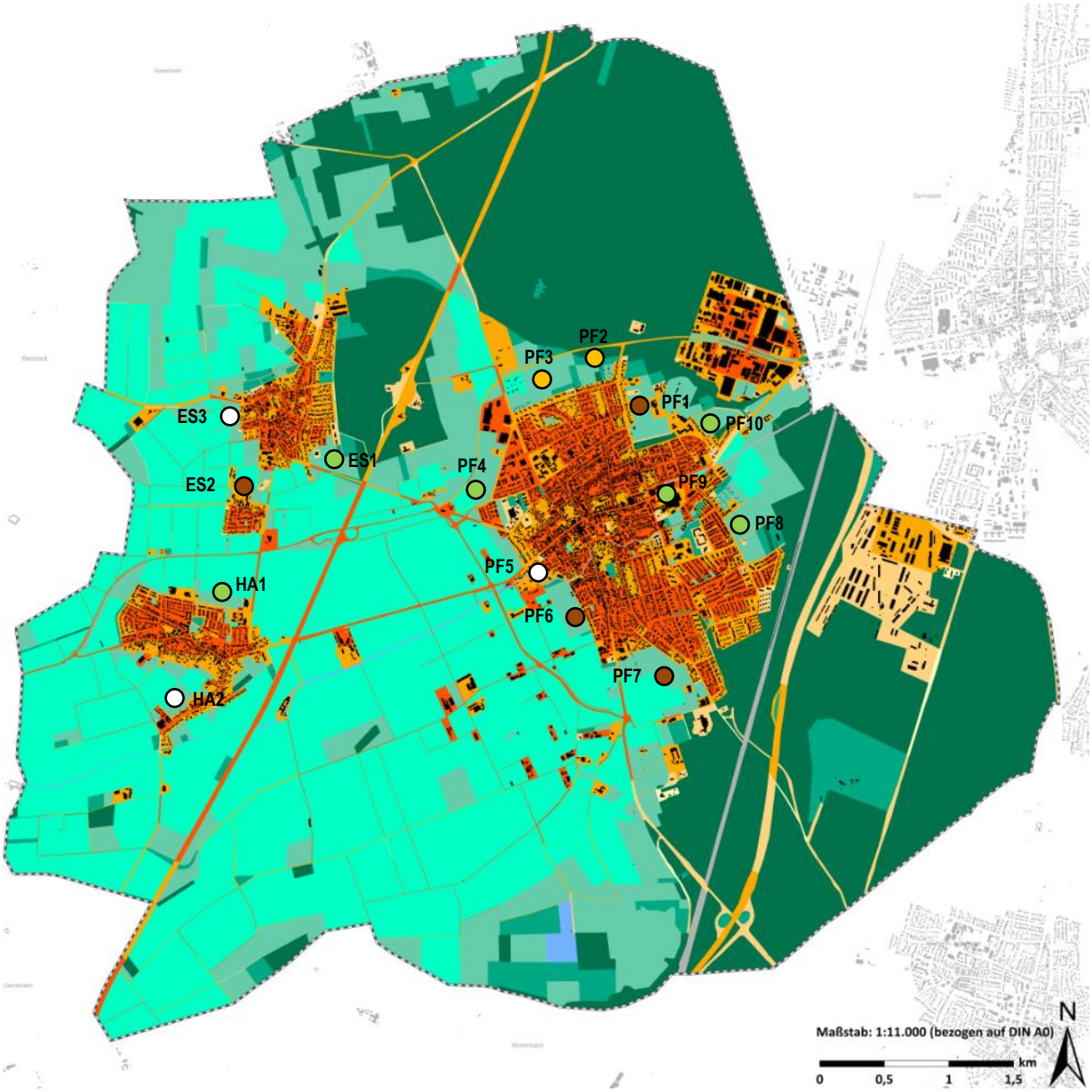


	Außen- (A)/ Innen (I)-bereich	Acker-/ Grünland-zahl	Bodenfunk-tionsbewer-tung
PF 1	A	20-55	2-3
PF 2	A	15-35	2
PF 3	A	10-25	3
PF 4	A	25-30	3
PF 5	I		
PF 6	A	60-90	3
PF 7	A	25-30	3
PF 8	A	20-30	3
PF 9	I		
PF 10	A	25-60	2-3

	Außen-bereich	Acker-/ Grünland-zahl	Bodenfunk-tionsbewer-tung
ES 1	A	20-35	1-3
ES 2	A	35-50	1-2
ES 3	A	40-55	2-3
HA 1	A	55-75	3
HA 2	A	65-90	3

© 2025 IP-Konzept

d) Schutzgut Klima:



	Aufenthaltsqualität Grünflächen am Tag		Aufenthaltsqualität Grünflächen am Tag
PF 1	3 - mittel	**ES 1**	3 - mittel
PF 2	3 – mittel / 4 - hoch	**ES 2**	2 - gering
PF 3	3 - mittel	**ES 3**	3 - mittel
PF 4	2 - gering / 3 - mittel	**HA 1**	2 - gering / 3 - mittel
PF 5	3 - mittel	**HA 2**	3 - mittel
PF 6	2 - gering / 3 - mittel		
PF 7	2 - gering / 3 - mittel		
PF 8	3 - mittel		
PF 9	---		
PF 10	3 - mittel		

© 2025 IP-Konzept

Planungsfolgen:

Boden:	- Verlust von Boden mit zumeist mittlerer Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen und hoher Bedeutung als Produktionsstandort für die Landwirtschaft durch Flächenversiegelung
Wasser:	- Eingriffsrisiko durch Verringerung Grundwasserneubildungsrate und Erhöhung des Oberflächenabflusses - potenzielle Erhöhung der Gefahr von Stoffeinträgen in das Grundwasser
Klima:	- Verlust der Kaltluftproduktionsstätte - Veränderung kleinklimatische Situation und Verstärkung von Temperaturextremen - großvolumige Baukörper (in Gewerbegebieten) können als Strömungshindernis für bodennahen Luftaustausch zwischen Offenland und Siedlungsfläche wirken - zusätzliche Emissionsbelastung durch Gewerbe-, Verkehr, Hausbrand
Tiere / Pflanzen:	- Minderung der ökologischen Vielfalt - Verlust von Lebensraumstrukturen mit unterschiedlicher Bedeutung (z. B. durch Vorbelastungen / Störwirkungen, Standortnivellierung, Barrierewirkung) - Verschiebung der Artenzusammensetzung hin zu Kulturfolger-Arten, dabei insgesamt geringe zu erwartende Lebensraumeignung aufgrund geplanter Nutzungsart (Gewerbe-/ Siedlungsfläche)
Mensch, Kultur-, Sachgüter:	- Verlust landwirtschaftlicher Flächen zur Nahrungserzeugung - Verlust von siedlungsnahen Freiflächen mit nachrangiger Bedeutung als Erholungsraum
Landschaft:	- Verlust von Landschaftsstrukturen unterschiedlicher Bedeutung - aufgrund bestehender Vorbelastungen zumeist geringe Veränderungen des Landschaftseindrucks
Wechselwirkungen:	- Geologie und Bodeneigenschaften beeinflussen das Verhalten des Bodenwassers und des Grundwassers und sind Grundlage für die Art und Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung - die landwirtschaftliche Nutzfläche / Vegetation beeinflusst durch ihre Oberflächeneigenschaften und Verdunstungsleistung die lokalklimatische Situation (Kaltluftbildung, Wärmeregulation, bodennahe Luftströmungen) - die Bodennutzung prägt den Charakter der Landschaft und die Erholungsfunktion der Landschaft sowie die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

© 2025 IP-Konzept

Planungsfolgen durch Flächenversiegelung:

- Verlust von natürlichen Bodenfunktionen und Grundwasserneubildung
- Verlust von Lebensraumstrukturen für Bodenlebewesen, Tier- und Pflanzenarten des Offenlandes und Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Flächennutzung hin zu Kulturvolgerarten
- Veränderung der kleinklimatischen Situation durch Aufheizeffekte, Veränderung bodennaher Luftströmungen, Wärmespeicherung durch Gebäude- und Verkehrsflächen
- Verlust siedlungsnaher Freiflächen (Erholungsfunktion, landwirtschaftliche Produktionsfunktion) bei gleichzeitigem Bodenwertzuwachs durch bauliche Nutzung

Bei Nichtumsetzung der Planung ist von einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung im Außenbereich auszugehen – die Nutzung von Innenbereichsflächen ist daher zu bevorzugen.

Hinweise zu Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Flächenbefestigung in teilversiegelnder Ausführung
- weitestmögliche Versickerung des abfließenden Niederschlagswassers bzw. Brauchwassernutzung
- Berücksichtigung der Auflagen und Verbote der Trinkwasserschutzgebietsverordnung
- Eingrünung der Baugebiete zur Einbindung in die Landschaft, Schaffung von klimatisch ausgleichender Vegetationsflächen und Ersatzlebensräumen für die heimische Flora und Fauna

6 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Hierzu wird auf die Beschreibung und Bewertung der Entwicklungsflächen im Siedlungsstrukturkonzept verwiesen. Im Rahmen der Prüfung der in den politischen Gremien zur Diskussion gestellten Entwicklungsflächen wurden neben dem umweltbezogenen Konfliktpotenzial auch konkurrierende Nutzungsansprüche an die Raumnutzung berücksichtigt.

7 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung erfolgte aus der Übernahme der Inhalte des Landschaftsplans der Stadt Pfungstadt und der Auswertung von schutzgutsbezogenen Grundlagendaten (siehe Literatur- und Quellenverzeichnis) sowie auf Basis von Begehungen in den Jahren 2008, 2009, 2015 und zuletzt 2024, Luftbildauswertungen und einer Habitatpotenzialabschätzung für die artenschutzrechtliche Beurteilung.

© 2025 IP-Konzept

8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Mit dem Flächennutzungsplan werden künftige Eingriffe in die Landschaft behördenverbindlich dargestellt. Die Stadt Pfungstadt ist für die Überwachung der durch diese Planung entstehenden Umweltauswirkungen verantwortlich.

9 Zusammenfassung

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans strebt die Stadt Pfungstadt eine Steuerung der Siedlungsentwicklung in der Kernstadt und den Stadtteilen Hahn, Eschollbrücken und dem Weiler Eich an.

Der Umweltbericht ermittelt und bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen-/Tierwelt und biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen. Zudem wurde das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial im Bereich der Potenzialflächen auf Ebene einer Habitatpotenzialanalyse geprüft.

Auf dieser Grundlage wurde im Umweltbericht für alle künftigen Entwicklungsflächen ein umweltbezogenes Konfliktpotenzial ermittelt, mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der vorhabenbedingten Auswirkungen erarbeitet. Durch die geplante Bauflächendarstellung werden überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Böden mit überwiegend mittlerer bis hoher Bedeutung für die Bodenfunktionen beansprucht und damit ihrer Funktion im Naturhaushalt und als Produktionsfläche für die Landwirtschaft entzogen.

Eine Mehrbelastung für die klimatische und lufthygienische Situation sind v.a. im Bereich großflächiger Zuwachsflächen mit hohem Versiegelungsgrad (Gewerbebebauung) zu erwarten.

Für das Schutzgut Pflanzen/Tiere ist von einem umfangreichen Verlust bestehender Offenlandstrukturen, untergeordnet auch Halboffenlandstrukturen auszugehen, die jedoch aufgrund der insgesamt intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine überwiegend geringe Strukturvielfalt bieten. Eine potenzielle Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist daher insbesondere für Offenlandbrüter, untergeordnet für Gehölzbrüter und Reptilien (Zauneidechse) zu erwarten, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher zu untersuchen ist.

Durch die Umwandlung bisheriger Freiflächen in Bauflächen ergibt sich eine veränderte Ortsrandsituation. Teilweise macht die weit in die landwirtschaftliche Flur vorrückende Siedlungsgrenze aus landespflegerischer Sicht umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen erforderlich. Allerdings ist das Landschaftsbild bereits aufgrund der umfangreichen Vorbelastungen durch

© 2025 IP-Konzept

großvolumige Baukörper, Hochspannungsleitungen und Verkehrsflächen vorgeprägt, so dass eine grundsätzliche Veränderung des Landschaftscharakters durch die geplanten Siedlungserweiterungen nicht zu erwarten ist.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren sind, können negative Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter vermindert werden. Hier ist v.a. die weitest mögliche Reduzierung der Flächenversiegelung zu nennen, um die Belastungen für Boden und Wasser sowie der lokalklimatischen Situation zu minimieren.

Weiterhin trägt die Durchgrünung und Randeingrünung der Bauflächen zur Regeneration der Böden sowie Schaffung von Ersatzlebensräumen, zum lokalklimatischen Ausgleich und zur optischen Einbindung von Baukörpern bei. Eine Konkretisierung von Eingriff und Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Monitoringbedarf besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

© 2025 IP-Konzept

10 Quellen, Literatur- und Internet-Bezugsquellenverzeichnis

- RP DA (2023): Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010), beschlossen durch die Regionalversammlung Südhessen 17.12.2010, Regionaler Flächennutzungsplan beschlossen durch die Verbandskammer 15.12.2010, beschlossen von der Landesregierung 17.06.2011, bekannt gemacht Regierungspräsidium Darmstadt am 17.11.2011 (Staatsanzeiger 42/2011)
- Stadt Pfungstadt (September 2021): „Siedlungsstrukturkonzept Pfungstadt“.
- Enders, Siegfried R. C. T. (1988): Landesamt für Denkmalpflege Hessen [Hrsg.], Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland: Baudenkmale in Hessen: Landkreis Darmstadt-Dieburg — Braunschweig, Wiesbaden
- Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation - HLBG (2025): Geoportal Hessen, http://geoportal.hessen.de.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): BodenViewer Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Bodendaten, http://bodenviewer.hessen.de.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): GeologieViewer Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Geologiedaten, http://geologie.hessen.de.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): GruSchu Hessen, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zu Grund- und Trinkwasserschutz in Hessen, http://gruschu.hessen.de.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): HWRM-Viewer, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zum Hochwasserrisikomanagement in Hessen - 3. Zyklus, http://hwrm.hessen.de.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): NaturegViewer, Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen, http://natureg.hessen.de.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - HLNUG (2025): WRRL-Viewer, Fachinformationssystem des Landes Hessen für die Recherchemöglichkeit zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), http://natureg.hessen.de.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Ländlicher Raum und Verbraucherschutz - HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen
- Fritsche HG, Hemfler M, Kämmerer D, Leßmann B, Mittel-Bach G, Peters A, Pöschl W, Rumohr S, Schlösser-Kluger I (2003): Beschreibung der hydrogeologischen Teilräume von Hessen gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL). Wiesbaden: Geol. Jb. Hessen 130: 5-19.
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2016): Hydrogeologisches Kartenwerk, Hessische Rhein- und Mainebene, Grundwasserflurabstand im April 2001, Wiesbaden.

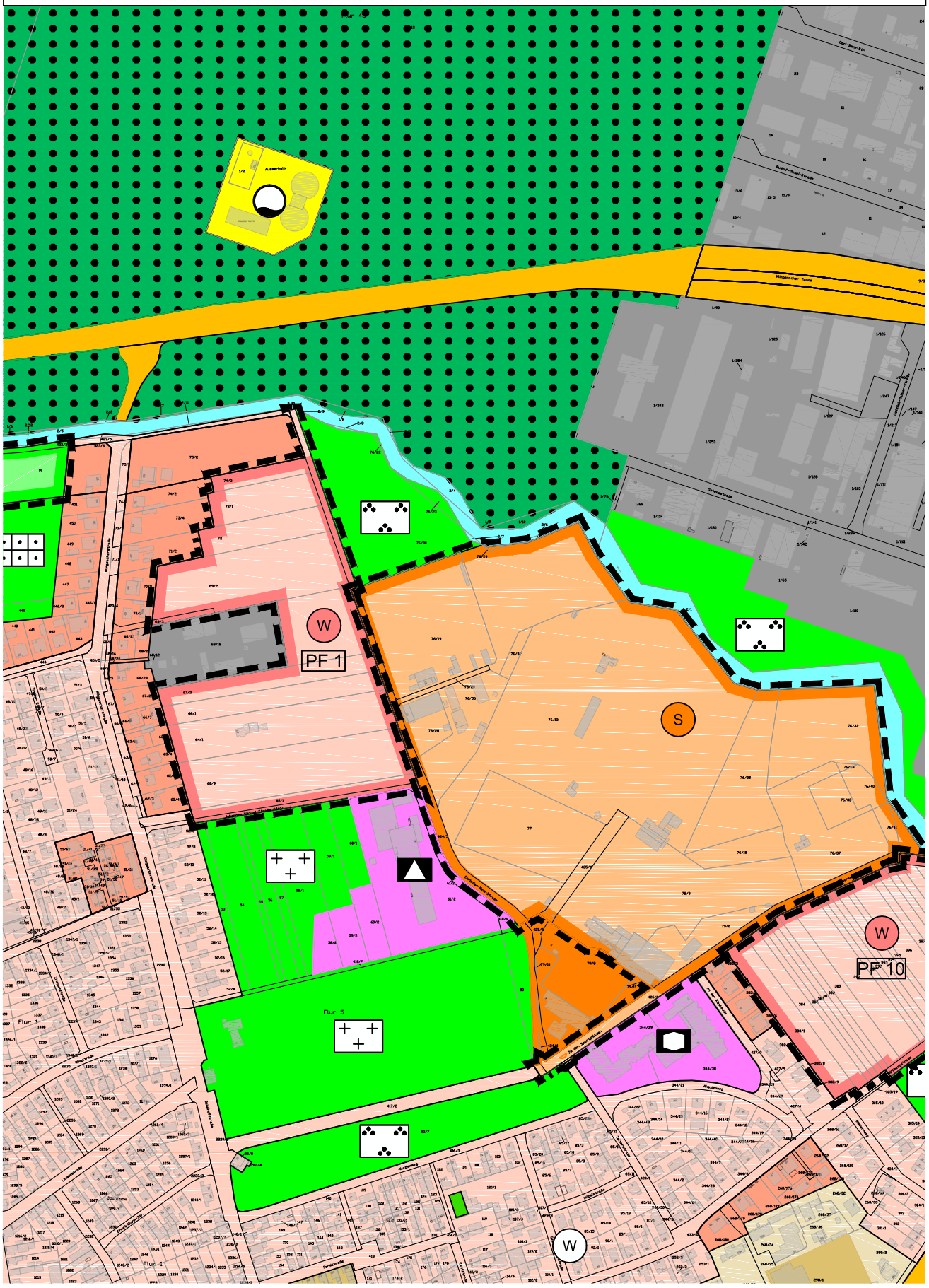
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2019): Überwachungsprogramm Hessen nach § 17 Abs. 2 Störfallverordnung (Stand 31.12.2019). Wiesbaden.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (Hrsg.) (2005): Das Hessische Ried zwischen Vernässung und Trockenheit: eine komplexe wasserwirtschaftliche Problematik. Wiesbaden. ISBN 3-89274-237-5.
- Klausing O. (1967): Geographische Landesaufnahme 1:200000, Naturräumliche Gliederung, Bl. 151, Darmstadt. Bad Godesberg: Selbstverlag Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung.
- Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens, Hrsg. Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden
- Regierungspräsidium Darmstadt (1999): Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried. Feststellung im Staats-Anzeiger 21/999, S. 1659. Wiesbaden.
- Stadelbauer J (1991): Das Oberrheinische Tiefland. erschienen in: Richter, G [Red.] (1991): Deutschland - Porträt einer Nation. Gütersloh: Bertelsmann-Lexikothek-Verlag. Bd. 8: Bayern, Baden-Württemberg, Saarland. - 3. Aufl., S. 212-217; 220-221.
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2024), Kulturdenkmäler in Hessen (http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/15643/)

Aufgestellt:
Reichenbach, 10.04.2025, angepasst 28.05.2025

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.
Stadtplaner, Beratender Ingenieur IKH

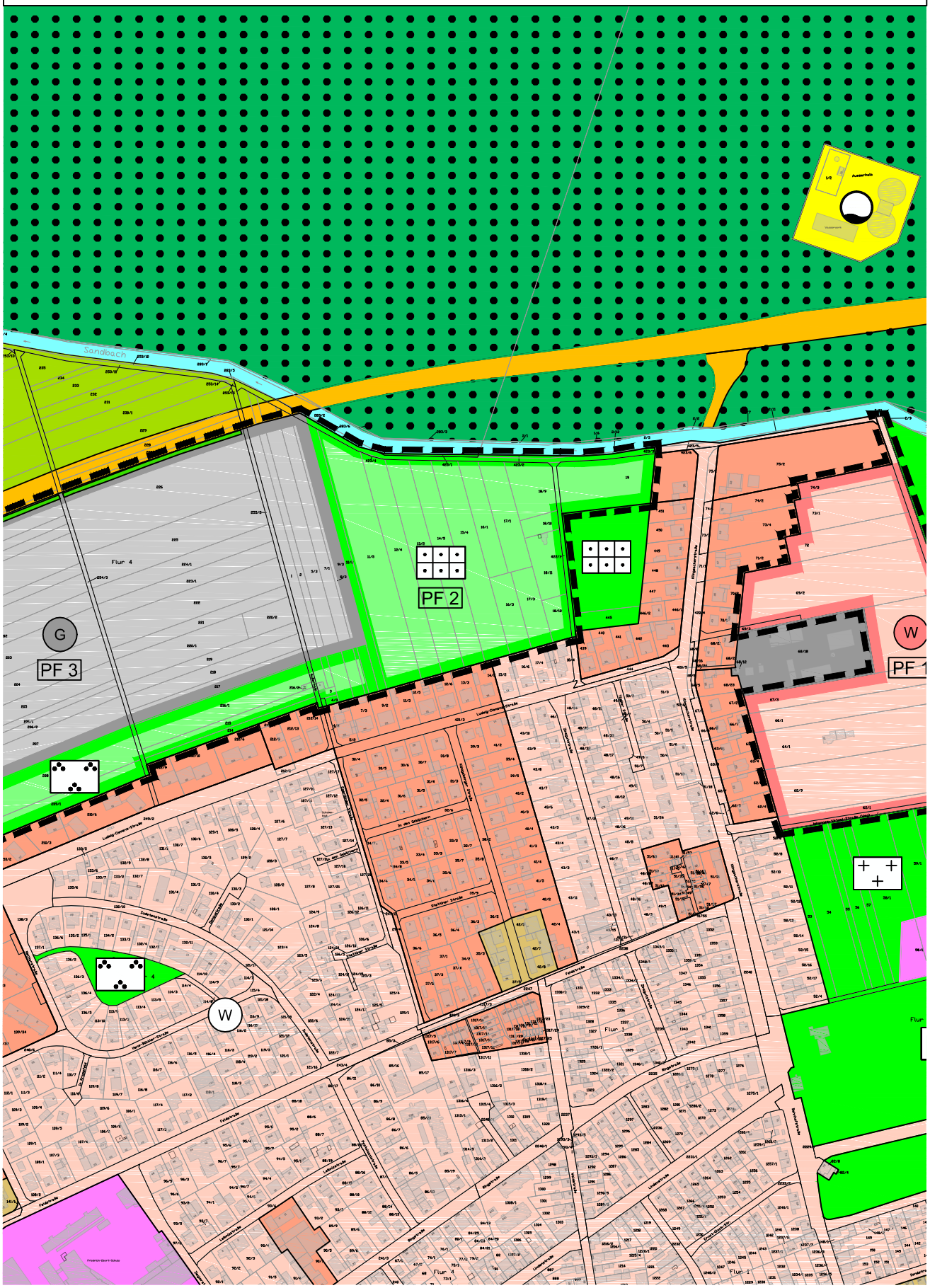
Fortschreibung Flächennutzungsplan
Gemarkung Pfungstadt

POTENTIALFLÄCHE PF1 (Maßstab 1 : 5.000)



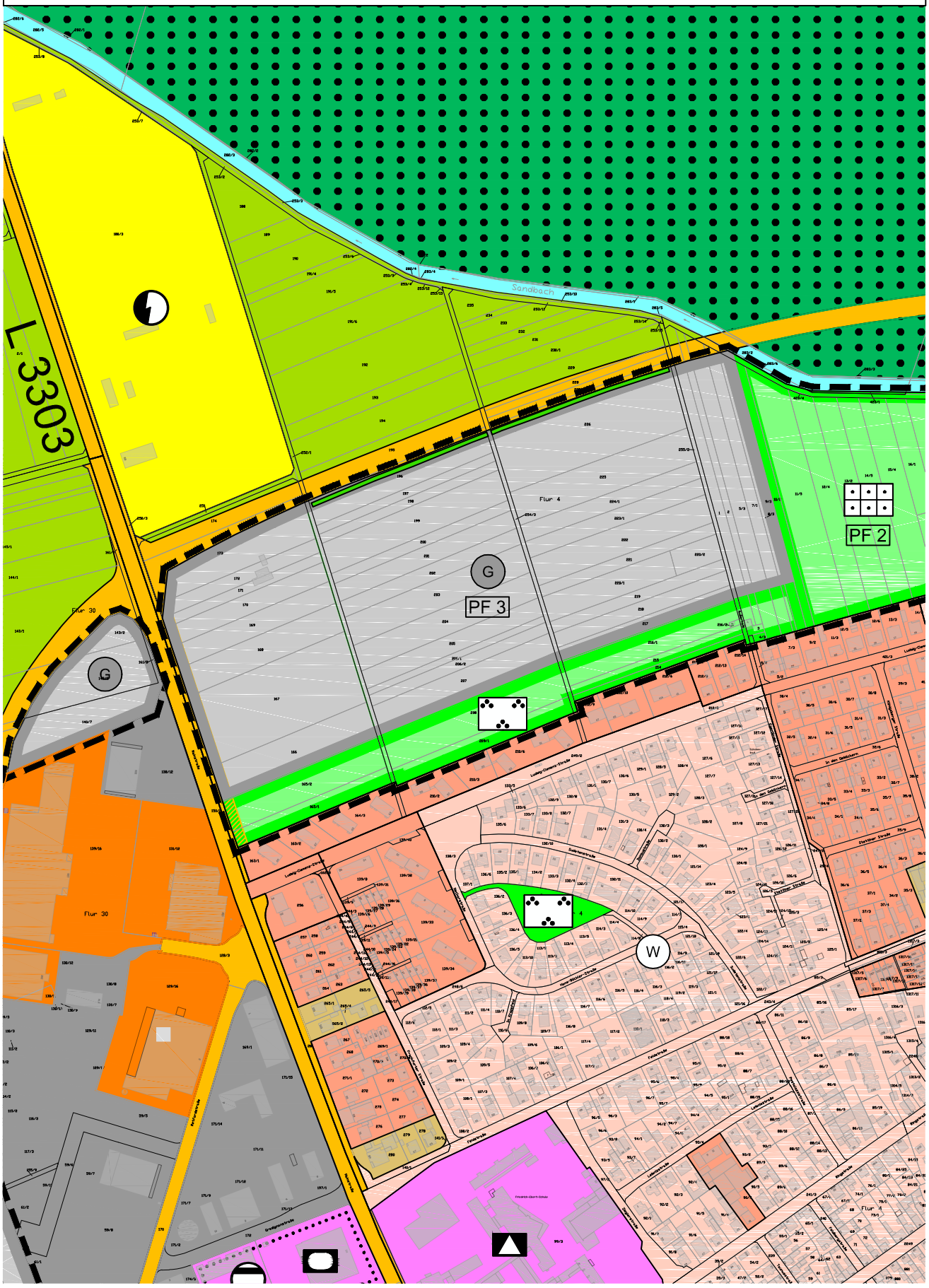
Fortschreibung Flächennutzungsplan
Gemarkung Pfungstadt

POTENTIALFLÄCHE PF2 (Maßstab 1 : 5.000)



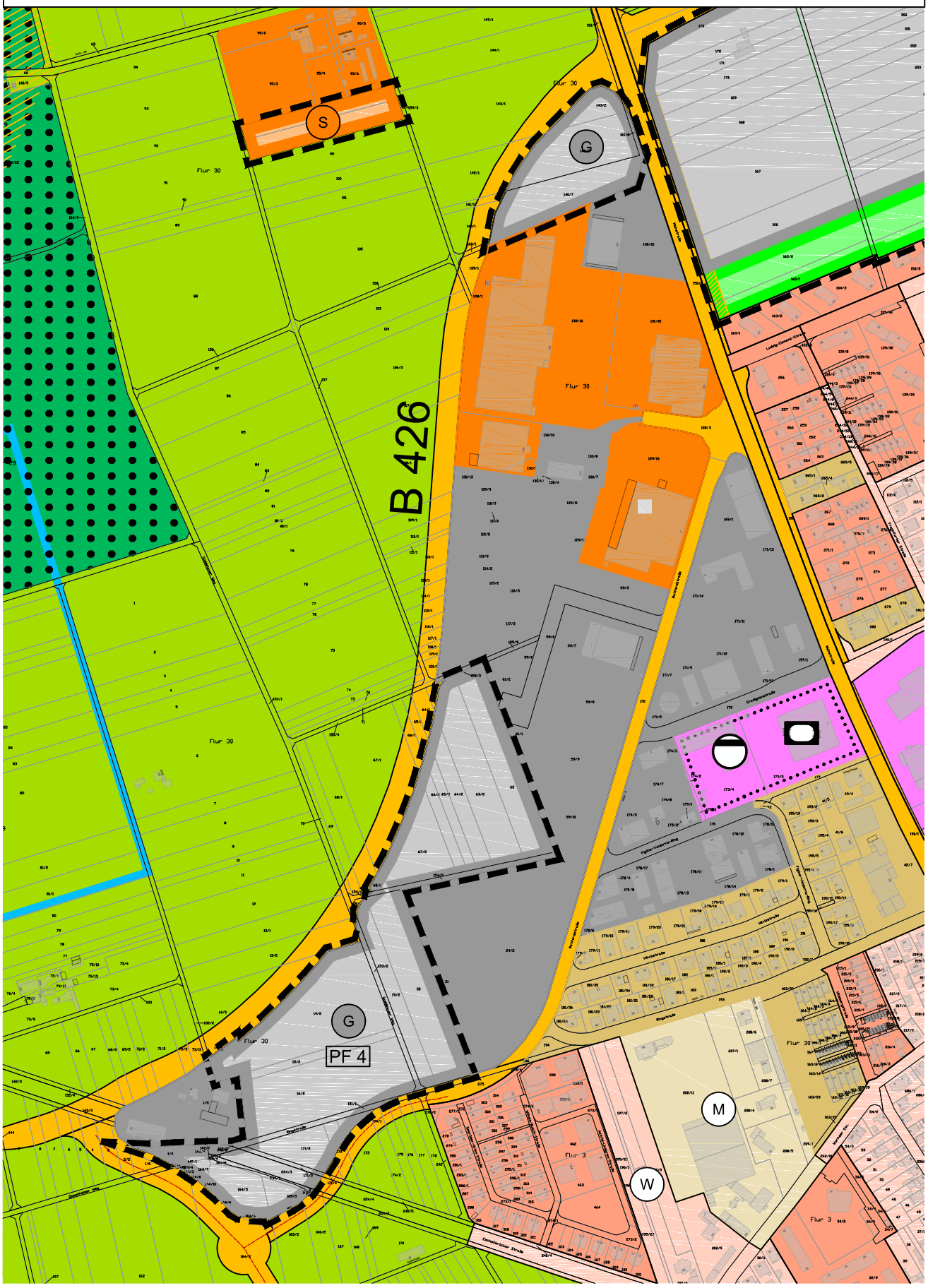
Fortschreibung Flächennutzungsplan
Gemarkung Pfungstadt

POTENTIALFLÄCHE PF3 (Maßstab 1 : 5.000)



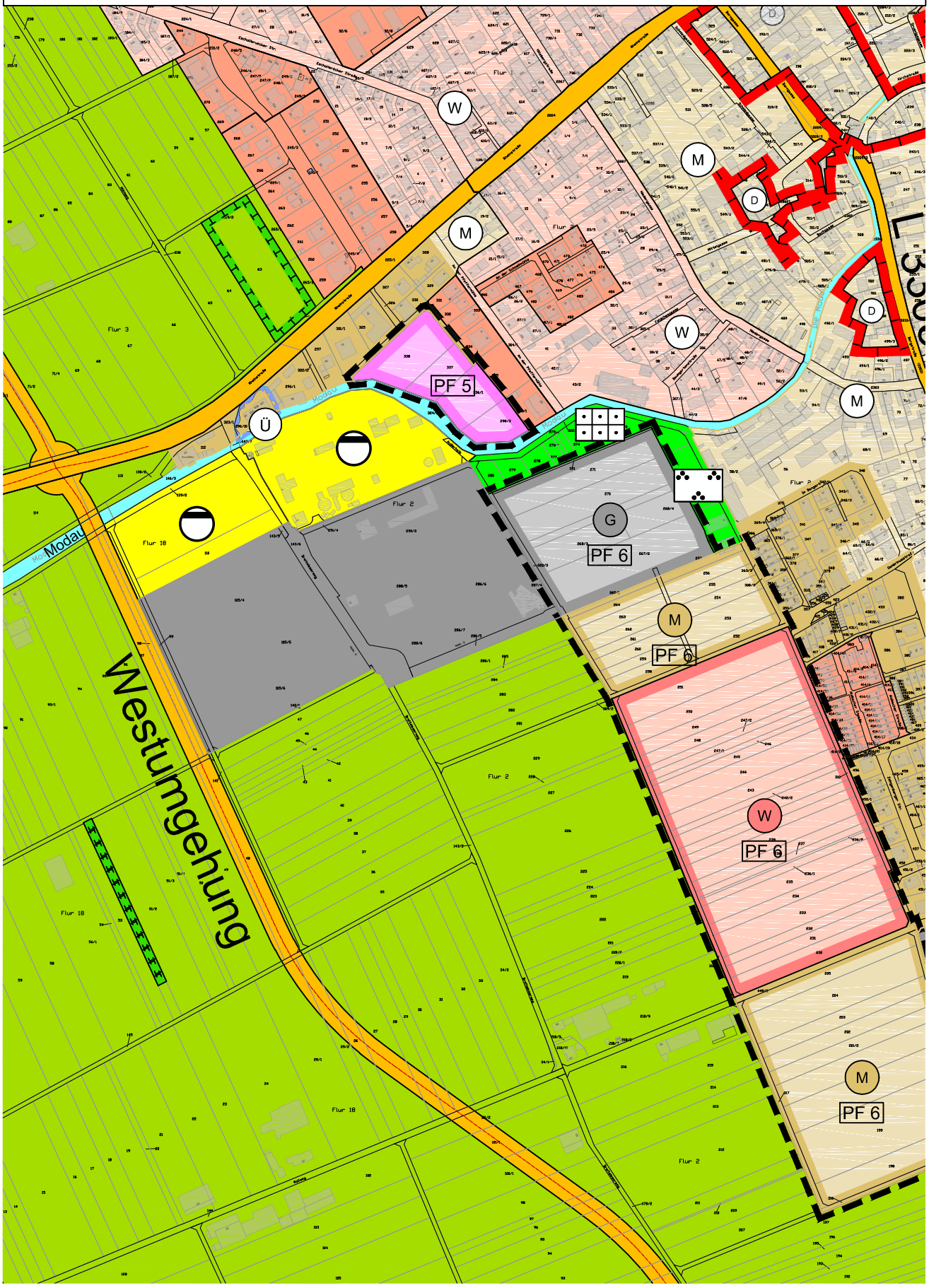
Fortschreibung Flächennutzungsplan
Gemarkung Pfungstadt

POTENTIALFLÄCHE PF4 (Maßstab 1 : 5.000)



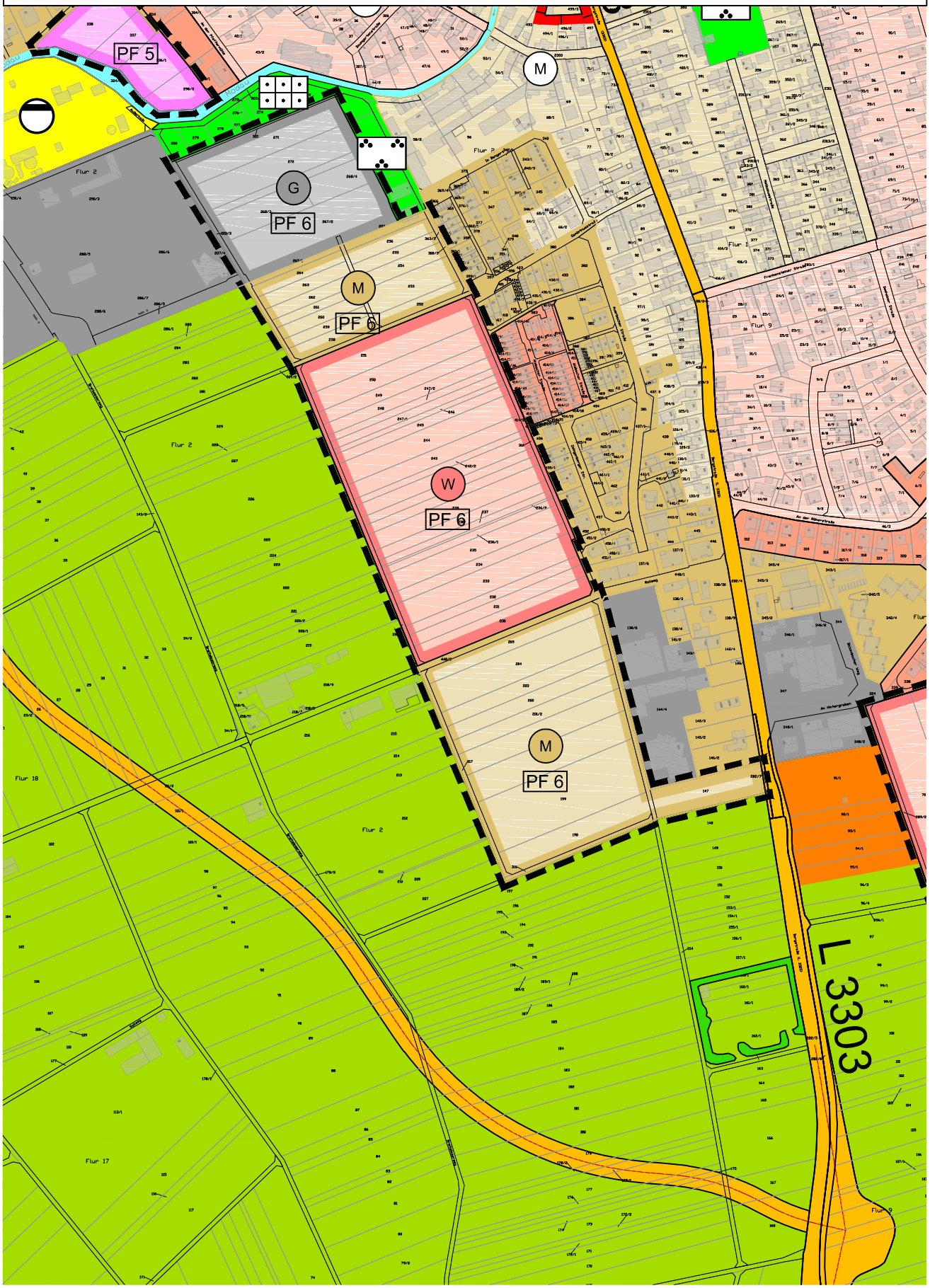
Fortschreibung Flächennutzungsplan
Gemarkung Pfungstadt

POTENTIALFLÄCHE PF5 (Maßstab 1 : 5.000)



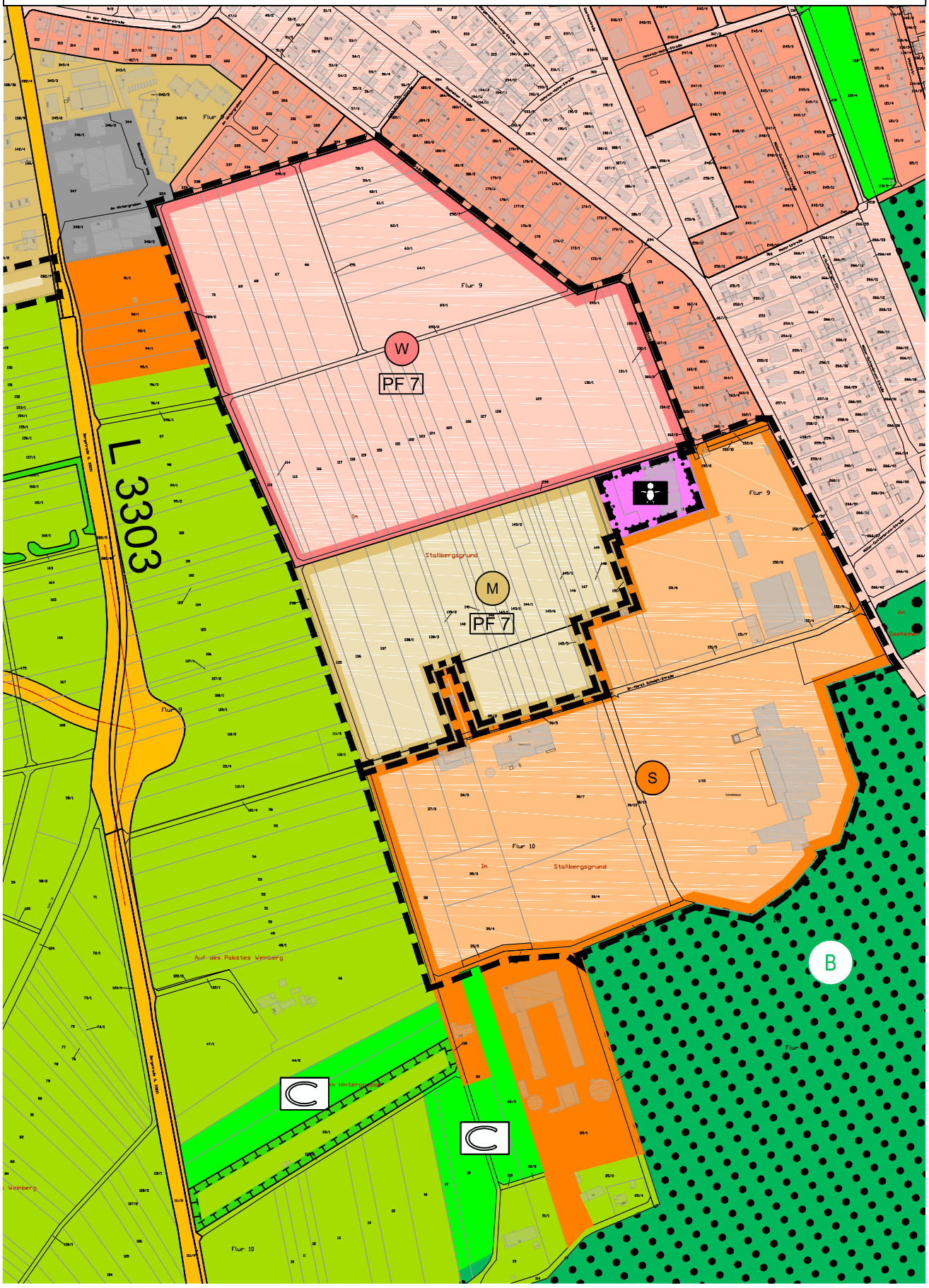
Fortschreibung Flächennutzungsplan
Gemarkung Pfungstadt

POTENTIALFLÄCHE PF6 (Maßstab 1 : 5.000)



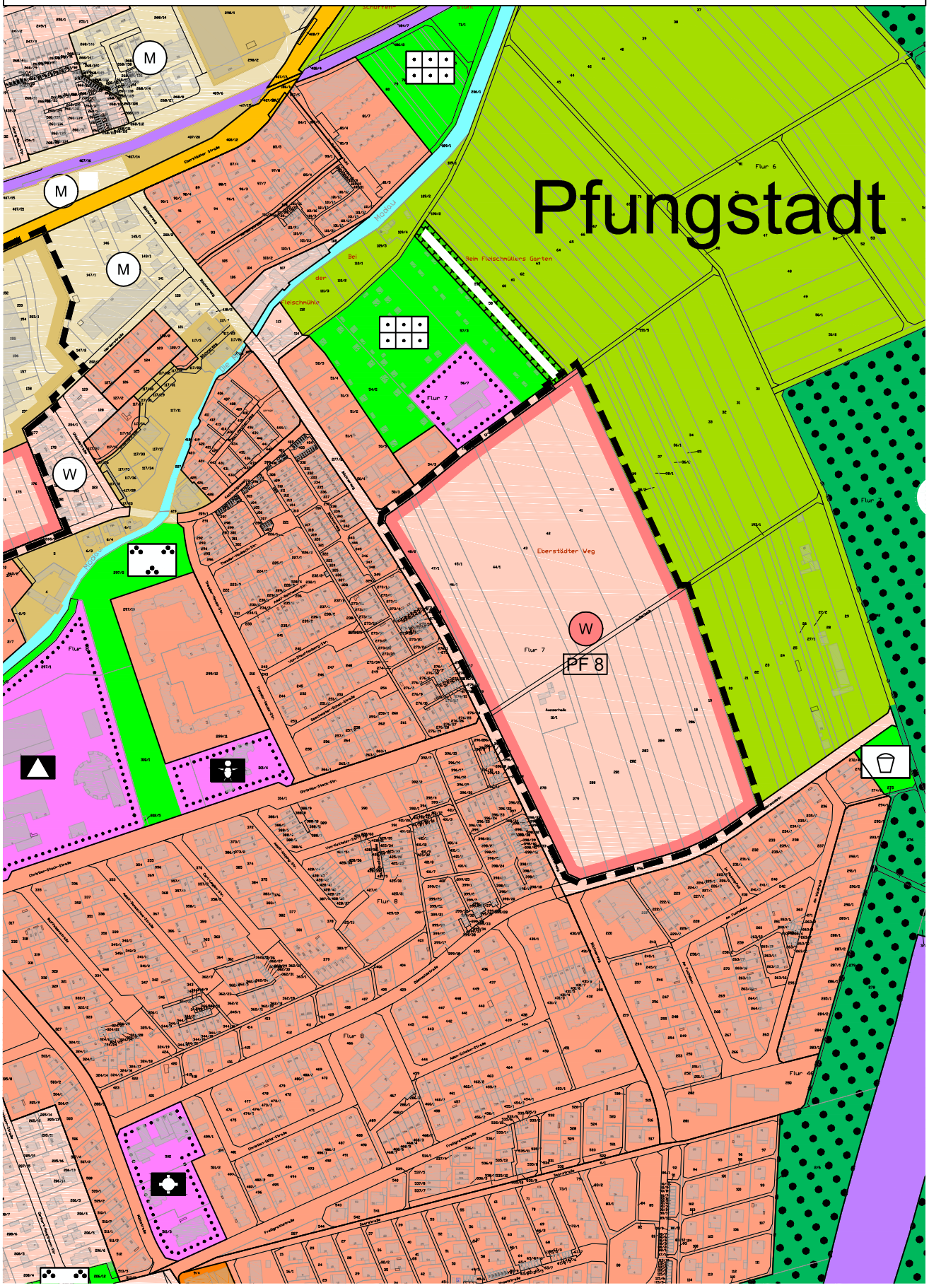
Fortschreibung Flächennutzungsplan
Gemarkung Pfungstadt

POTENTIALFLÄCHE PF7 (Maßstab 1 : 5.000)



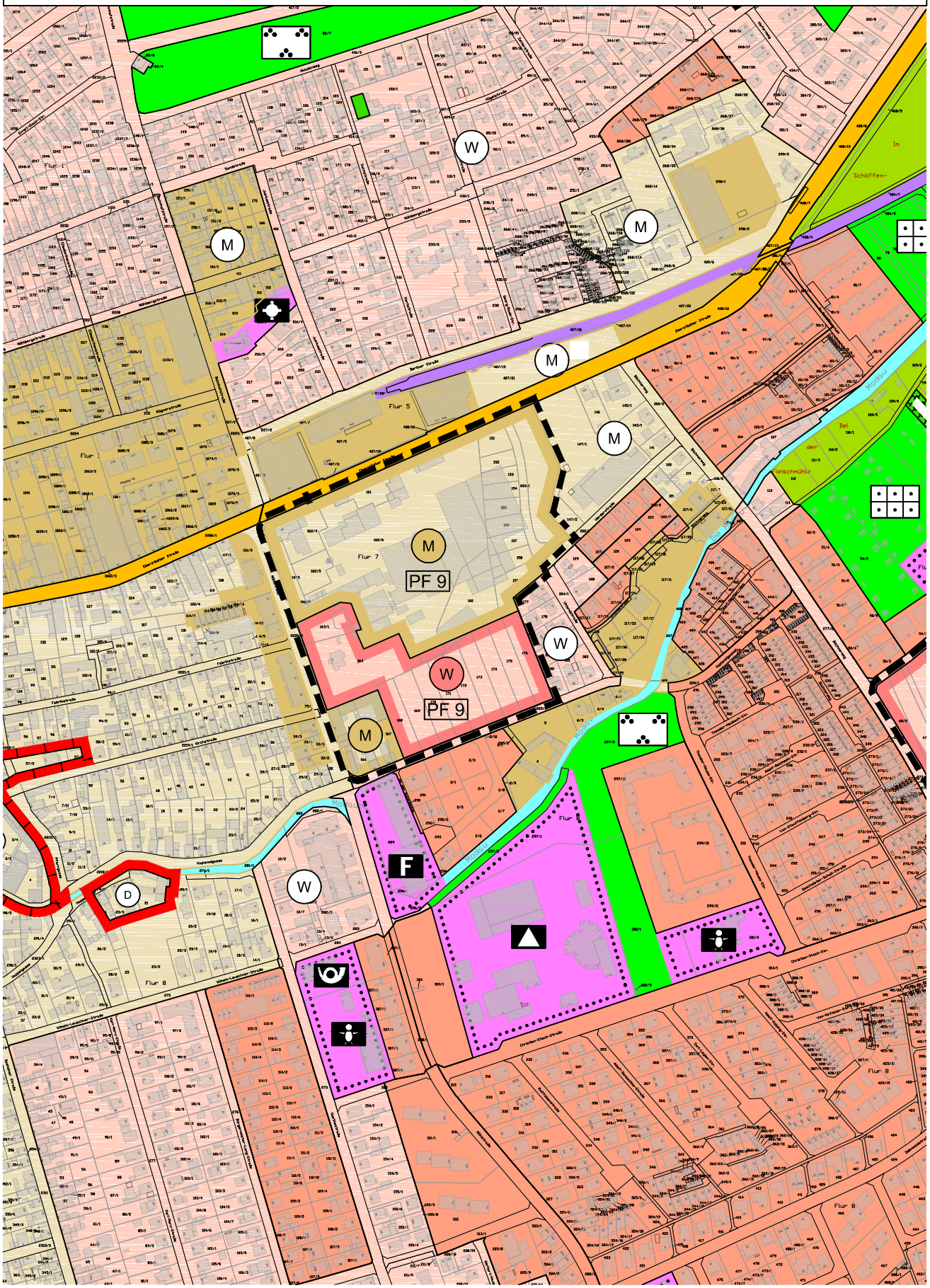
Fortschreibung Flächennutzungsplan
Gemarkung Pfungstadt

POTENTIALFLÄCHE PF8 (Maßstab 1 : 5.000)



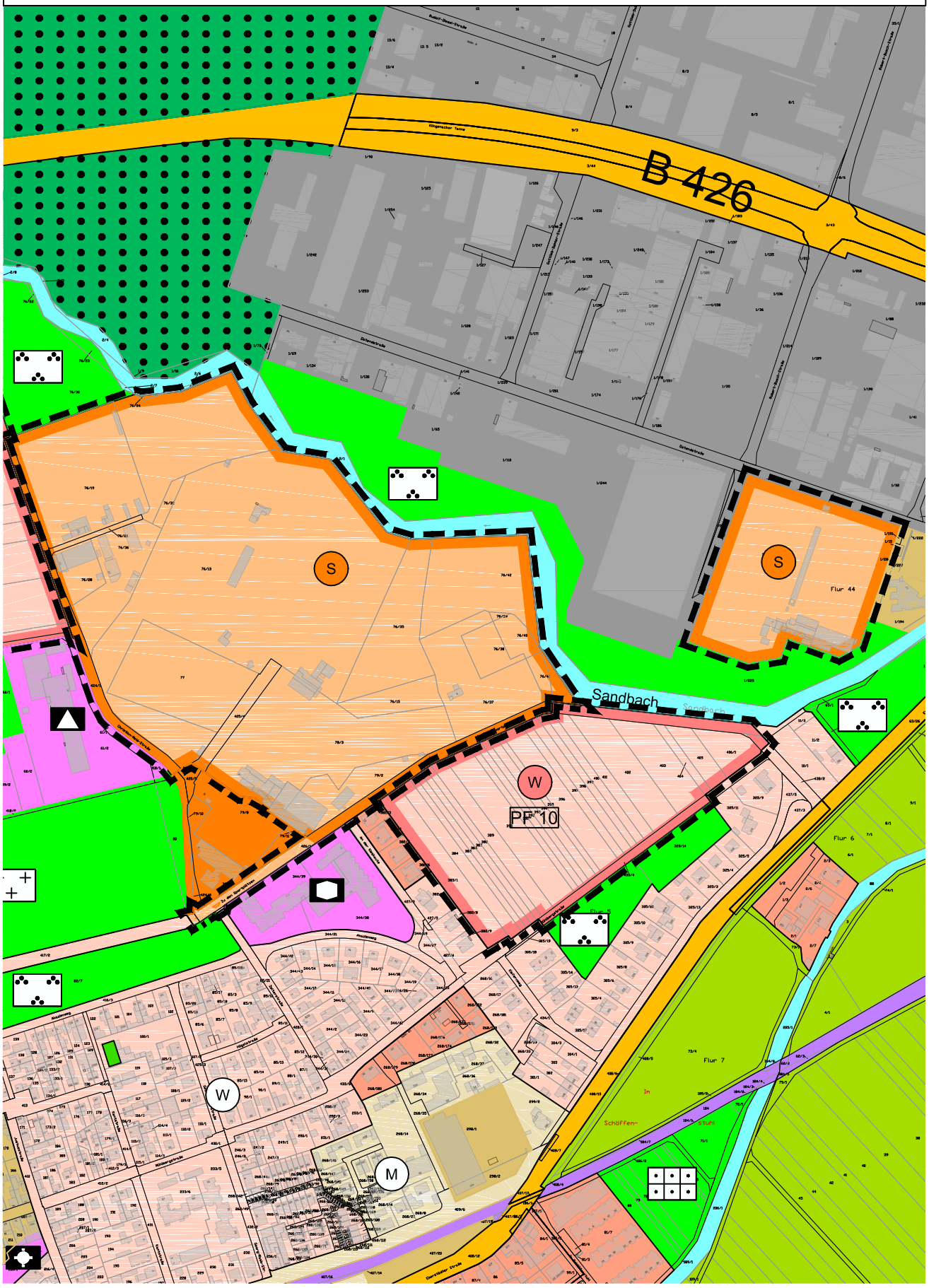
Fortschreibung Flächennutzungsplan
Gemarkung Pfungstadt

POTENTIALFLÄCHE PF9 (Maßstab 1 : 5.000)



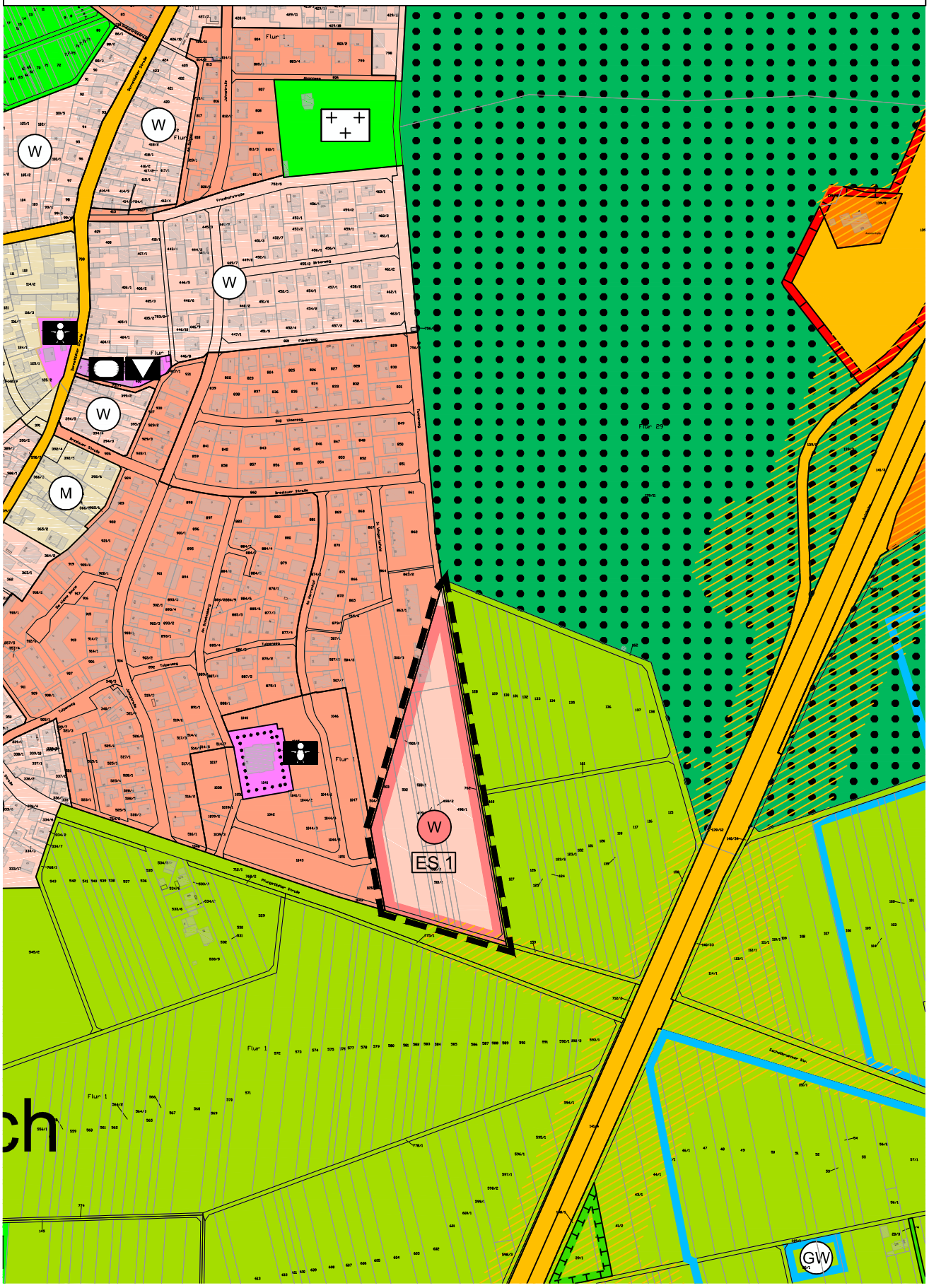
Fortschreibung Flächennutzungsplan
Gemarkung Pfungstadt

POTENTIALFLÄCHE PF10 (Maßstab 1 : 5.000)



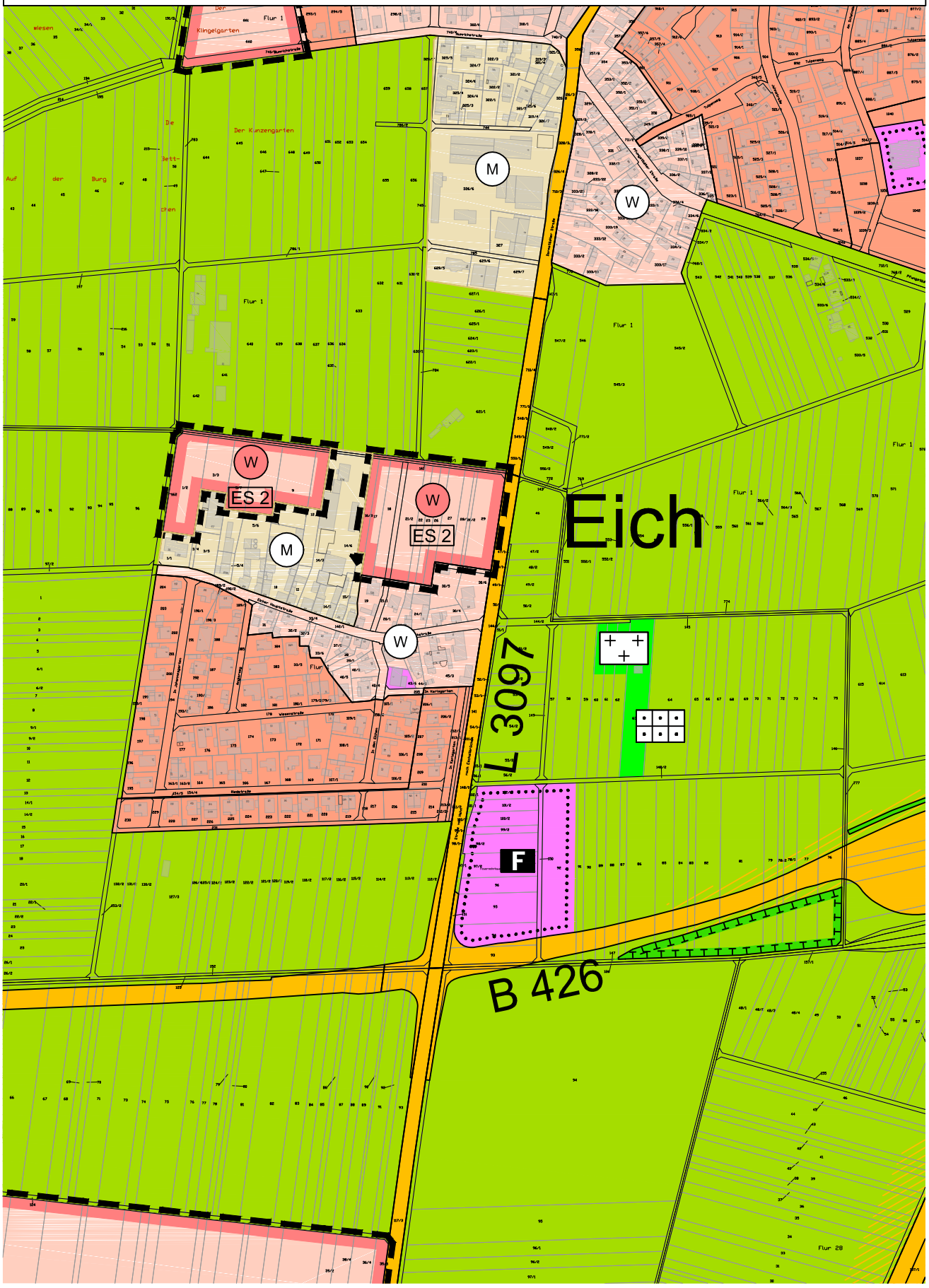
Fortschreibung Flächennutzungsplan
Gemarkung Eschollbrücken

POTENTIALFLÄCHE ES1 (Maßstab 1 : 5.000)



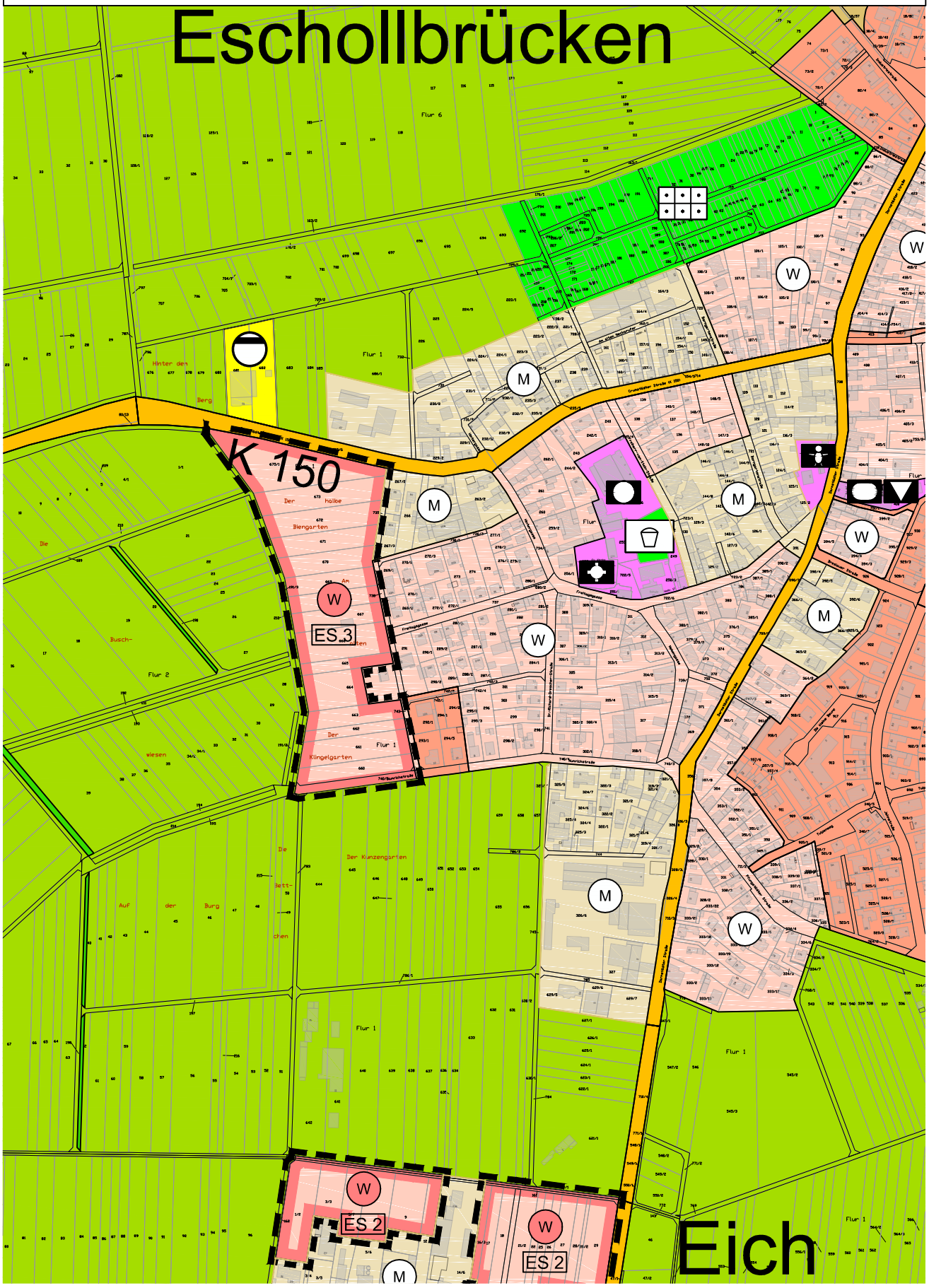
Fortschreibung Flächennutzungsplan
Gemarkung Eich

POTENTIALFLÄCHE ES2 (Maßstab 1 : 5.000)



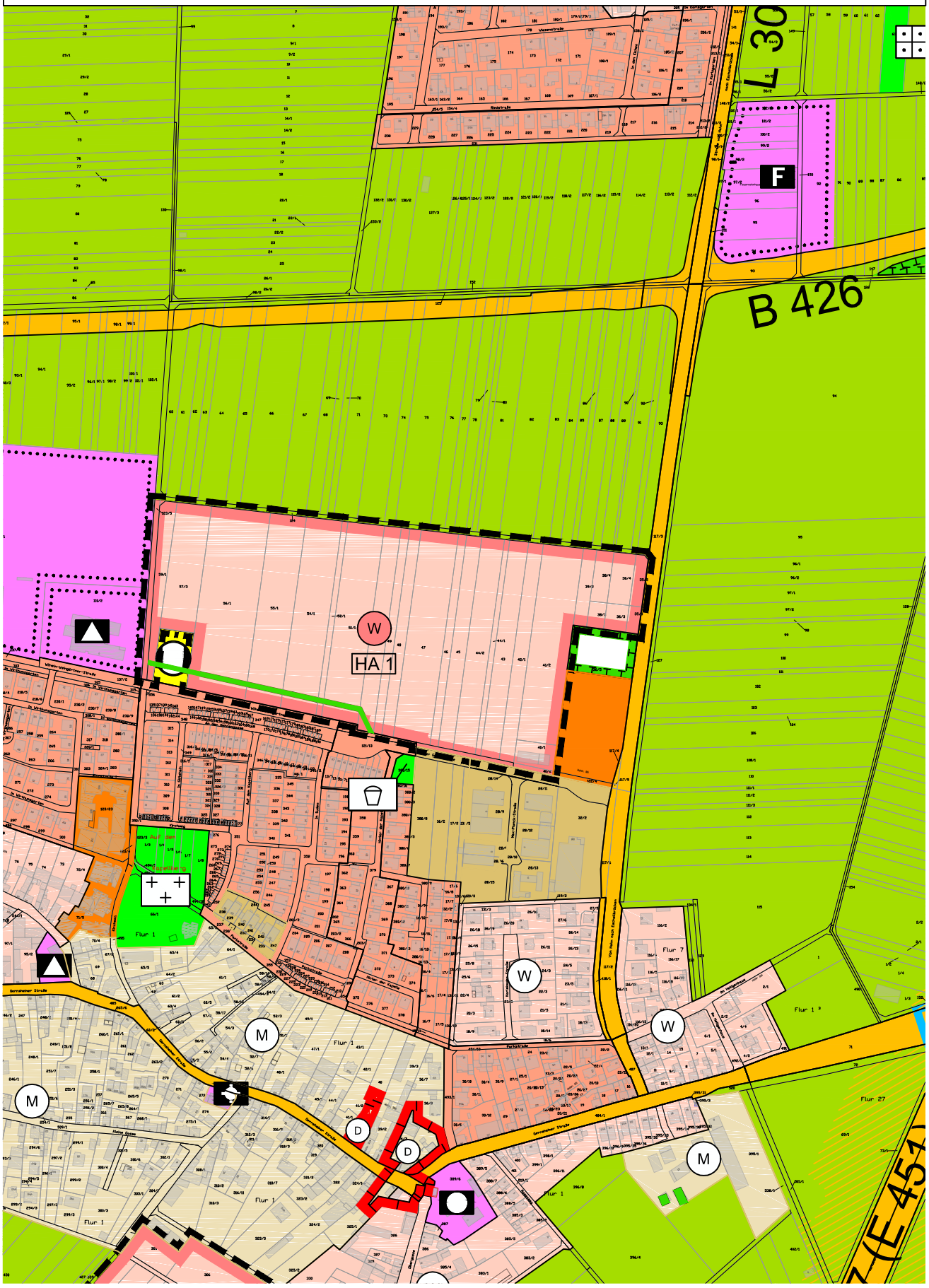
Fortschreibung Flächennutzungsplan
Gemarkung Eschollbrücken

POTENTIALFLÄCHE ES3 (Maßstab 1 : 5.000)



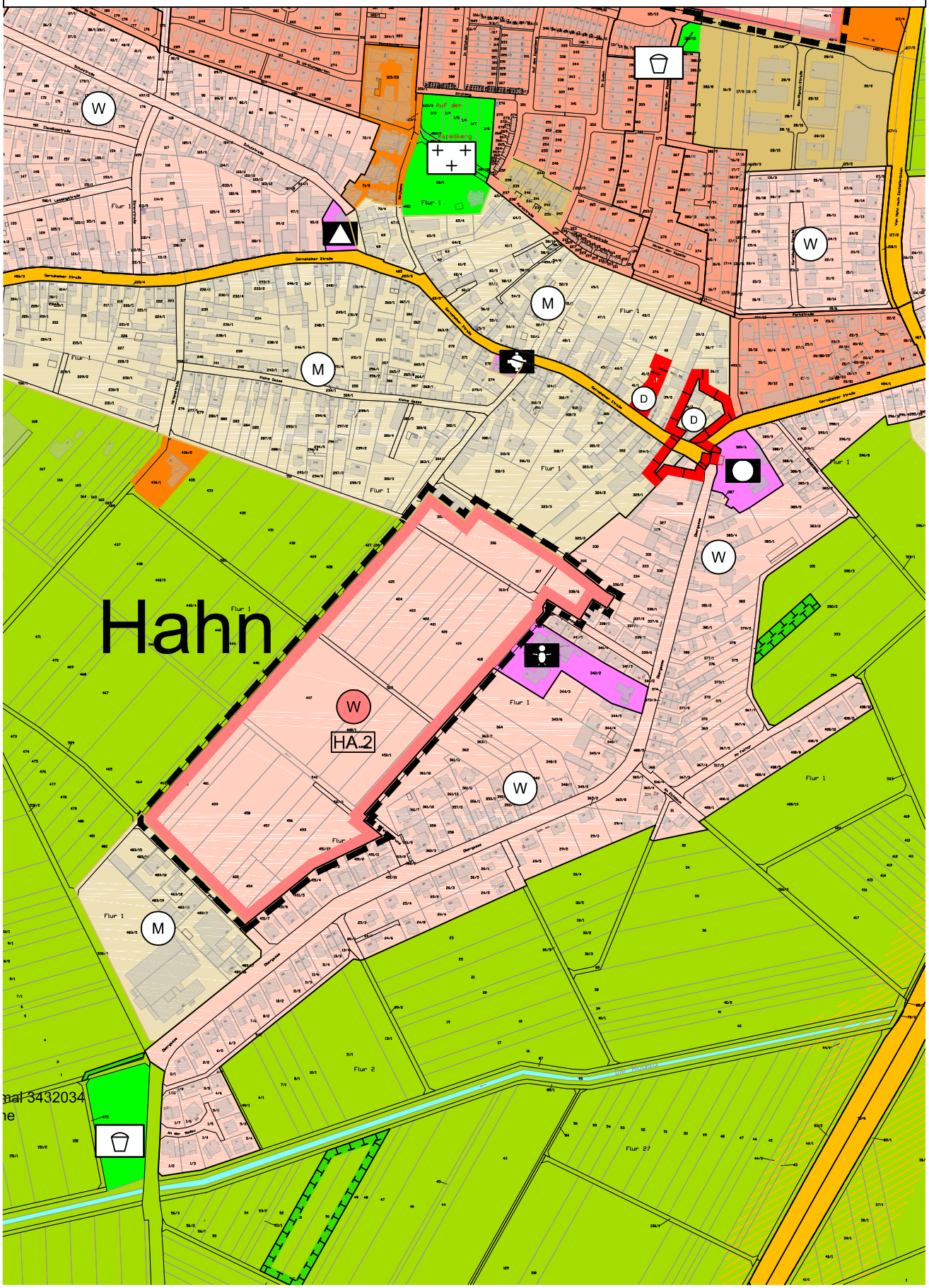
Fortschreibung Flächennutzungsplan
Gemarkung Hahn

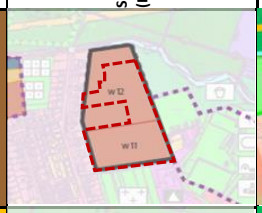
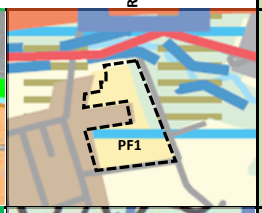
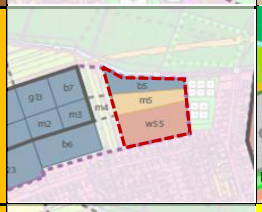
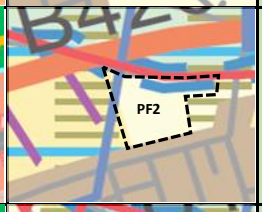
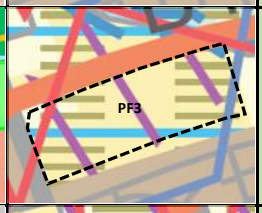
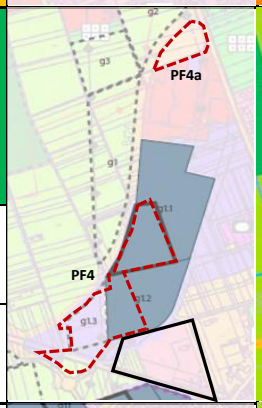
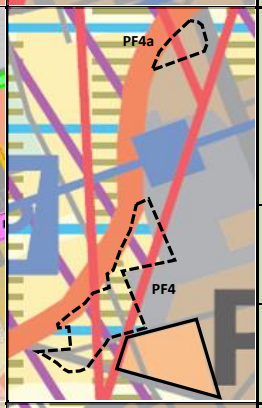
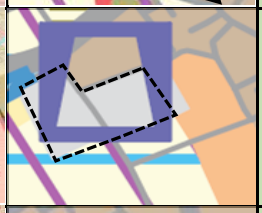
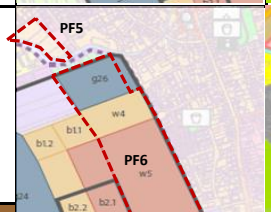
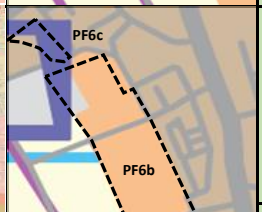
POTENTIALFLÄCHE HA1 (Maßstab 1 : 5.000)

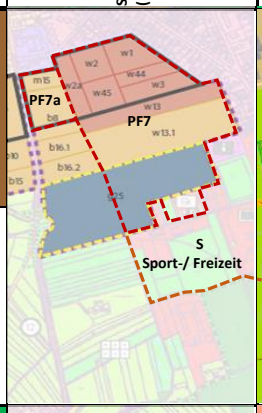
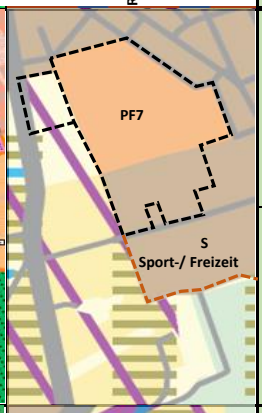
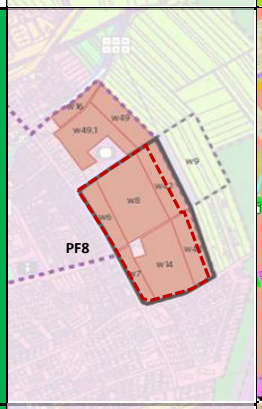
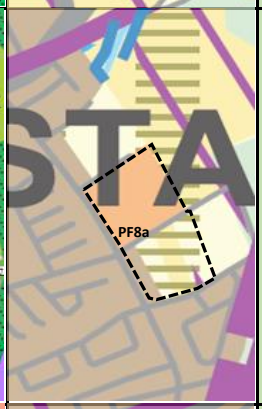
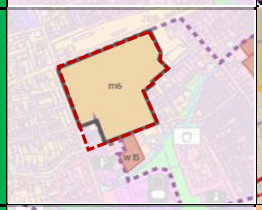


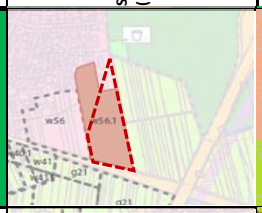
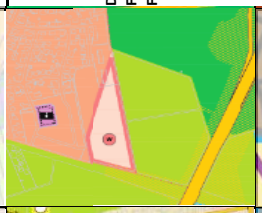
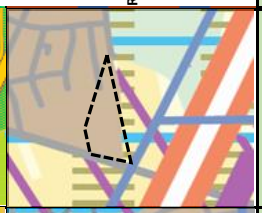
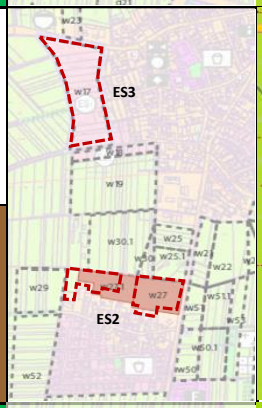
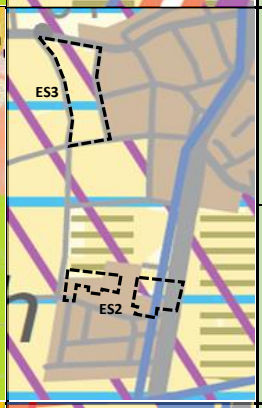
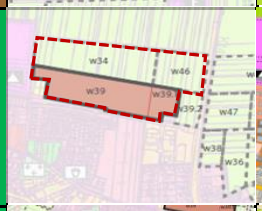
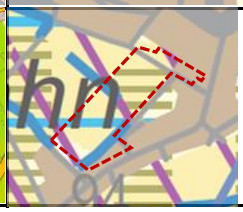
Fortschreibung Flächennutzungsplan
Gemarkung Hahn

POTENTIALFLÄCHE HA2 (Maßstab 1 : 5.000)



Bezeichnung	Zuwachsfläche gemäß Fortschreibung FNP	geplante Nutzung	Priorität gemäß SSK	Siedlungsstrukturkonzept (Potentialflächenpool)	Darstellung in Fortschreibung Flächennutzungsplan	RPS/RegFNP 2010	Vorranggebiet						Vorbehaltsgebiet		
							Siedlung, Bestand	Siedlung, Planung	Gewerbe, Bestand	Gewerbe, Planung	Landwirtschaft	Regionaler Grünzug	Landwirtschaft	Klimafunktion	Grundwasserschutz
PF1	5,03 ha	W	C								X	X			X
PF2	4,65 ha	Grün	B								X	X			(X)
PF3	13,08 ha	G	B								X	X		X	X
PF4	5,79 ha	G	A								X	X		X	X
PF4a	1,09 ha B-Plan "Zw. Mainstraße und B 426"	G	Umwidmung				X								
	B-Plan "Pfungstadt-West"		--					X							
	B-Plan "Am Breitwieser Weg" und Erweiterungsfläche Kläranlage		--							X					
PF5	0,85 ha	W					X								
PF6	2,11 ha 5,59 ha 5,42 ha 13,12 ha	G M W	C					X							

Bezeichnung	Zuwachsfläche gemäß Fortschreibung FNP	geplante Nutzung	Priorität gemäß SSK	Siedlungsstrukturkonzept (Potentialflächenpool)	Darstellung in Fortschreibung Flächennutzungsplan	RPS/RegFNP 2010	Vorranggebiet						Vorbehaltsgebiet		
							Siedlung, Bestand	Siedlung, Planung	Gewerbe, Bestand	Gewerbe, Planung	Landwirtschaft	Regionaler Grünzug	Landwirtschaft	Klimafunktion	Grundwasserschutz
PF7	11,95 ha 5,15 ha 18,32 ha	W M	C				X	X							
	1,22 ha teilbereichs-bezogenen Änderung FNP "Nahversorger Süd"	S											X	X	
PF8	8,65 ha	W	A				(X)	X				X	X	X	
PF9	3,99 ha 2,19 ha 6,18 ha B-Plan "Pfungstädter Stadtgärten - Alte Brauerei"	M W	A				X								
PF10	4,49 ha	W	A								X	X			X

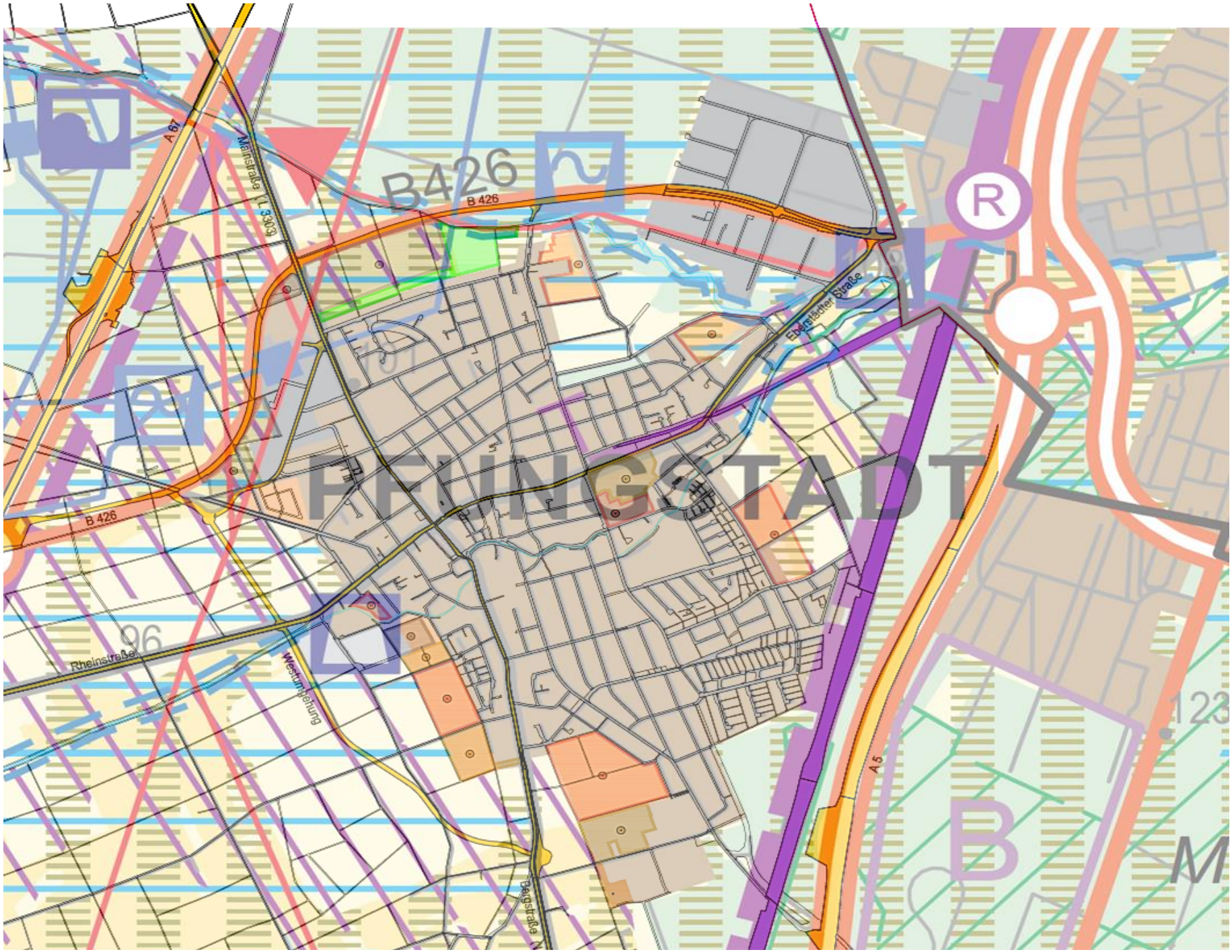
Bezeichnung	Zuwachsfläche gemäß Fortschreibung FNP	geplante Nutzung	Priorität gemäß SSK	Siedlungsstrukturkonzept (Potentialflächenpool)	Darstellung in Fortschreibung Flächennutzungsplan	RPS/RegFNP 2010	Vorranggebiet						Vorbehaltsgebiet		
							Siedlung, Bestand	Siedlung, Planung	Gewerbe, Bestand	Gewerbe, Planung	Landwirtschaft	Regionaler Grünzug	Landwirtschaft	Klimafunktion	Grundwasserschutz
ES 1	2,24 ha	W	A				X								
ES 3	3,08 ha	W									X			X	X
ES 2	2,30 ha	W	C				X				(X)	X	X	X	X
HA 1	7,85 ha	W	A										X	X	X
HA 2	6,74 ha	W	A										X	X	X

		W	M	G	S			
Priorität A	PF4			5,79 ha			L-RG	K-G
	PF4a	B-Plan "Zwischen Mainstraße und B 426"		1,09 ha		SB		
	PF8	8,65 ha				SP		
						(SB)	RG	L-K
	PF9	2,19 ha	3,99 ha			SB		
	PF10	4,49 ha					L-RG	G
	Pfungstadt	**15,33 ha**	**3,99 ha**	**6,88 ha**				
	ES1	2,24 ha				SB		
	Eschollbrücken	**2,24 ha**						
	HA1	3,44 ha						L-K-G
	Hahn	**3,44 ha**						
Priorität B	PF2	Grünfläche: Dauerkleingärten					L-RG	(G)
	PF3			13,08 ha			L-RG	K-G
	Pfungstadt	---	---	**13,08 ha**	---			
Priorität C	PF1	5,03 ha					L-RG	G
	PF6	5,42 ha	5,59 ha	2,11 ha		SP		
	PF7	11,95 ha	5,15 ha			SB-SP		
	PF7a				1,22 ha			L-K
	Pfungstadt	**22,40 ha**	**10,74 ha**	**2,11 ha**	**1,22 ha**			
	ES2	2,30 ha				SB	(L)	K-G
	Eschollbrücken	**2,30 ha**						
Ohne Zuordnung	PF5	0,85 ha				SB		
	Pfungstadt	**0,85 ha**						
	ES 3	3,08 ha						L-K-G
	Eschollbrücken	**3,08 ha**						
	HA1	7,85 ha						L-K-G
	HA2	6,74 ha						L-K-G
	Hahn	**14,59 ha**						

		Kernstadt	Eschollbrücken/Eich	Hahn	
W		38,58	7,62	14,59	**60,79**
M		14,73			**14,73**
G		22,07			**22,07**
		75,38	**7,62**	**14,59**	**97,59**

SB	Vorranggebiet Siedlung, Bestand
SP	Vorranggebiet Siedlung, Planung
GB	Vorranggebiet Gewerbe, Bestand
GP	Vorranggebiet Gewerbe, Planung
L	Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
K	Vorbehaltsgebiet Klimafunktion
G	Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz
L	Vorranggebiet Landwirtschaft
RG	Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Potenzialflächen mit Darstellung Regionalplan Südhessen 2010



Siedlungsstrukturkonzept und Regionalplan Südhessen

