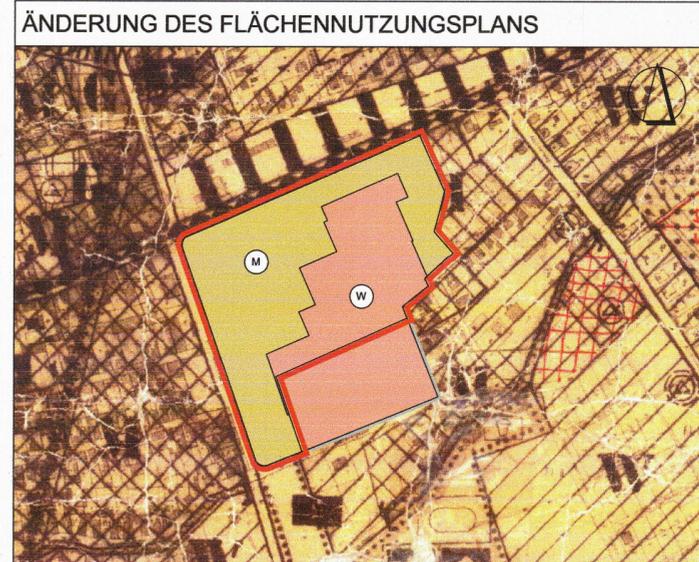


Teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans "Pfungstädter Stadtgärten - Alte Brauerei"

Gemarkung Pfungstadt, Flur 1, 5 und 7



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) (BauNVO - Baunutzungsverordnung)

Art der baulichen Nutzung -- rechtswirksamer Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- W** Wohnbauflächen i. S. v. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- M** Gemischte Bauflächen i. S. v. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
- G** Gewerbliche Bauflächen i. S. v. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

Art der baulichen Nutzung -- Änderung Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- W** Wohnbauflächen i. S. v. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- M** Gemischte Bauflächen i. S. v. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der teilbereichsbezogenen Änderung / Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans
- Nachrichtliche Übernahme rechtsgültiger Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Pfungstadt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Pfungstädter Stadtgärten - Alte Brauerei"

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufstellungsvermerk (§ 2 Abs. 1 BauGB):**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 26.10.2020 die Aufstellung der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 04.11.2020
- 2. Vermerk über die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs:**
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 04.04.2025 den Magistrat beauftragt, eine Beschlussvorlage zur Erweiterung des Umgriffs für den räumlichen Geltungsbereich zu erarbeiten. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 09.05.2022 die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am 26.07.2022
- 3. Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):**
Der Ausschuss Stadtplanung, Bauen und Immobilienmanagement hat den Vorentwurf anerkannt zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung in seiner öffentlichen Sitzung am 28.06.2022. Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 26.09.2022. Hieran anschließend wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen gegeben. Datum und Ort der öffentlichen Informationsveranstaltung und der Hinweis auf die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen nach der Informationsveranstaltung wurde bekannt gemacht am 07.09.2022
- 4. Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):**
Der Ausschuss Stadtplanung, Bauen und Immobilienmanagement hat den Vorentwurf anerkannt zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung in seiner öffentlichen Sitzung am 28.06.2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden zur Stellungnahme und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert mit Schreiben / eMail vom 08.08.2022 und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 20.09.2022
- 5. Abwägungsvermerk (§ 1 Abs. 7 BauGB):**
Der Ausschuss Stadtplanung, Bauen und Immobilienmanagement hat die im Zuge der v. g. frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und über das so erzielte Abwägungsergebnis einen Beschluss gefasst in seiner öffentlichen Sitzung am 03.12.2024
- 6. Vermerk über Entwurfsbeschluss:**
Der Ausschuss Stadtplanung, Bauen und Immobilienmanagement hat die Änderung des Flächennutzungsplans nebst Umweltbericht als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligungen beschlossen und die Begründung gebilligt in seiner öffentlichen Sitzung am 03.02.2025
- 7. Vermerk über die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB):**
Die förmliche öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntgabe des Ortes und der Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich bekannt gemacht am 05.03.2025. Nachdem in der ortsüblichen Bekanntmachung die zeichnerische Darstellung des Umgriffs für den räumlichen Geltungsbereich fehlerhaft war, wurde die Bekanntmachung wiederholt am 20.03.2025. Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans mit der Begründung und dem Umweltbericht nebst den dazugehörigen Anlagen sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, wurde öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 07.03.2025 bis einschließlich 23.04.2025 und Verlängerung der Offenlagefrist (gemäß Bekanntmachung vom 20.03.2025) bis einschließlich 23.04.2025
- 8. Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden zur Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt mit Schreiben / eMail vom 18.03.2025 und Fristsetzung zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 23.04.2025
- 9. Abwägungsvermerk (§ 1 Abs. 7 BauGB):**
Die Stadtverordnetenversammlung hat die im Zuge der v. g. förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und über das so erzielte Abwägungsergebnis einen Beschluss gefasst in ihrer öffentlichen Sitzung am 23.06.2025
- 9. Vermerk über die endgültige Beschlussfassung:**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pfungstadt hat die Änderung des Flächennutzungsplans endgültig beschlossen und die dazu gehörende Begründung nebst Anlagen gebilligt (Feststellungsbeschluss) in ihrer öffentlichen Sitzung am 23.06.2025
- 10. Ausfertigungsvermerk:**
Es wird bestätigt, dass der textliche (Begründung) und zeichnerische Planinhalt (Planteil) für die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Pfungstädter Stadtgärten – Alte Brauerei“ unter Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens und unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung und des Ausschusses Stadtplanung, Bauen und Immobilienmanagement der Stadt Pfungstadt übereinstimmt. Das Aufstellungsverfahren wurde entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Hessischen Gemeindeordnung sowie der hierauf beruhenden ortsrechtlichen Regelungen durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus dem Planteil (Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und den Verfahrensnachweisen) sowie der Begründung mit Umweltbericht, wird hiermit ausfertigt. Pfungstadt, den 17.7.25
- 11. Genehmigungsvermerk (§ 6 Abs. 1 BauGB):**
Die Änderung des Flächennutzungsplans bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde und wurde am 17.07.2025 dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 13.08.2025 durch die Höhere Verwaltungsbehörde - Regierungspräsidium Darmstadt - erteilt.
- 12. Bekanntmachungsvermerk (§ 6 Abs. 5 BauGB):**
Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans durch die Höhere Verwaltungsbehörde - Regierungspräsidium Darmstadt - wurde ortsüblich bekannt gemacht am 03.09.2025. Mit der erfolgten ortsüblichen Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplans wirksam, jedermann kann fortan den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Pfungstadt, den 03.09.2025



Unterschrift Bürgermeister Patrick Koch



Unterschrift Bürgermeister Patrick Koch

Raum für den Genehmigungsvermerk:

Genehmigt am: 13. AUGUST 2025
AZ.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.06-00008 # 2025-00000
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag



Magistrat der Stadt Pfungstadt Kirchstraße 12 - 14 64319 Pfungstadt		Festlegung Ausfertigung nach Feststellung vom 23.06.2025	
Proj.-Nr. 08.02P	gez. Dtl	Datum der Ausfertigung 11.07.2025	
Übersichtspläne		ohne Met.	

STADT PFUNGSTADT

ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
"Pfungstädter Stadtgärten - Alte Brauerei"
Gemarkung Pfungstadt, Flur 1, 5, 7

Feststellung

Maßstab 1 : 5000 Papierformat DIN A3lang

INFRA PRO GmbH
Stadtplaner
Ingenieurbüro
Nebelungstraße 351
64685 Laufeld

Fun 06254 - 542 989 0
mail mail@infapro.de
web www.infapro.de

Hersteller: OpenStreetMap, Daten und unter der Open-Data-Lizenz verfügbar. Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitglieder, 2025. Kartendarstellung: © OpenTopoMap / CC-BY-SA. Link zur Urheberrecht: https://www.openstreetmap.org/help