



**Stadt Gladenbach
Stadtteil Mornshausen**

Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Hüttenweg“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,
und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

April 2025

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Grundlagen und Erforderlichkeit.....	1
1.1	Planungsanlass.....	1
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	2
1.3	Verfahren.....	3
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	3
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	4
2	Planerische Rahmenbedingungen.....	5
2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	5
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (FNP).....	7
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	8
2.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen.....	8
2.4.1	Immissionsschutz.....	8
2.4.2	Gewässerschutz.....	8
2.4.3	Abflussgebiet und Überschwemmungsgebiet.....	9
2.4.4	Sonstiges.....	9

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage im Ort – OpenStreetMap-Basis.....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG-Daten).....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG-Daten).....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: RPM 2010 – Ausschnitt.....</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 5: Digitales Geländemodell mit Luftbild Schummerung.....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 6: FNP – vor der Änderung.....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 7: FNP - Änderungsentwurf.....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 8: benachbarter Bebauungsplan.....</i>	<i>8</i>

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB (als Konzeptentwurf)

Teil C: Planteil

1 Grundlagen und Erforderlichkeit

1.1 Planungsanlass

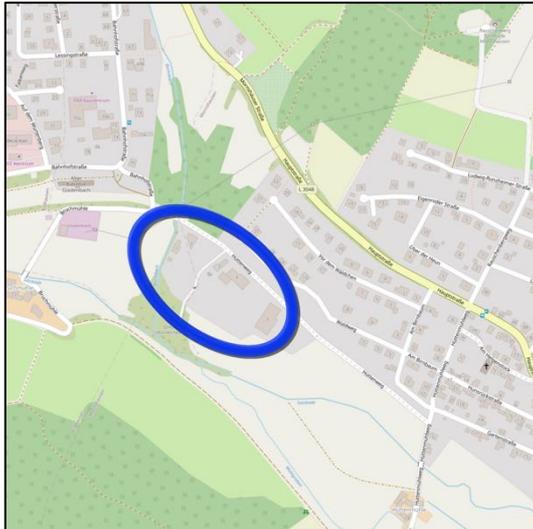


Abbildung 1: Lage im Ort – OpenStreetMap-Basis

Die im Bereich des Hüttenweges ansässigen Unternehmen Sekuratek und Entek haben bei der Stadt Gladenbach einen Antrag zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens eingereicht. Hintergrund des Antrages ist das vorgetragene Erfordernis zur Erweiterung der benachbarten Betriebsgelände der beiden Firmen zur mittel- bis langfristigen Standortsicherung.

Die beiden Unternehmen sind auf Recycling und Entsorgung sowie Boden- und Flächenschutz spezialisiert. Die geplante Erweiterung soll die zukünftige Entwicklung der Firmen sichern und zur wirtschaftlichen Entwicklung beitragen.

Die Stadt Gladenbach unterstützt das Vorhaben unter anderem auch durch den Verkauf der angrenzenden ehemaligen

Grünschnittdeponie (Flurstücke 2/3 und 3/2), die in das Betriebsgelände der Fa. Entek integriert werden soll.

Planungsrechtlich gelten die Erweiterungsflächen derzeit als „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB. Auch die bereits gewerblich genutzten nordöstlichen Flächen wurden bisher nicht per Bebauungsplan festgesetzt. In dem Sinne soll auch das bestehende Betriebsgelände in den Bebauungsplan einbezogen werden um so einen einheitlichen Zulässigkeitsrahmen zu schaffen.

Insofern ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben skizzierte Entwicklungsabsicht die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich und im öffentlichen Interesse.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladenbach ist das Betriebsgelände im derzeitigen Bestand bereits als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Der südlich angrenzende Erweiterungsbereich hingegen ist als „Flächen für die Landwirtschaft – Dauergrünland“ dargestellt. Daher ist für diesen Bereich auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese kann, gem. § 8 Abs. 3 BauGB, „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gladenbach hat daher in ihrer Sitzung am 20.07.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Hüttenweg" sowie der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil Mornshausen beschlossen.

mündet, sowie um einen weiteren, ab dem Wirtschaftsweg sichtbaren, nach Osten verlaufenden Bachlauf.

Der räumliche Geltungsbereich umschließt die nachfolgenden Flurstücke:

Gemarkung Gladenbach, Flur 11, Flurstücke: 2/2, 3/1, 8/3 (tw.)

Gemarkung Mornshausen, Flur 14, Flurstücke: 53/3, 53/7, 53/8, 53/11, 53/13, 53/14, 53/15, 53/16 und 107/4 (tw.).

Wobei es sich bei den Flurstücken 2/3 und 3/2 der Flur 11 und dem Flurstück 53/13 der Flur 14 um die zur Erweiterung vorgesehenen Flächen handelt.

Die ehemalige Grünschnittdeponie (Flurstücke 2/3 und 3/2), die sich auf der Erweiterungsfläche befindet wurde durch die Stadt Gladenbach an die Fa. Securatek verkauft.

Die Erschließung ist bereits über den nördlich des Betriebsgeländes verlaufenden Hüttenweg gesichert.

1.3 Verfahren

Die Rahmenbedingungen für die Aufstellung der Bauleitplanung im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten (§ 13a BauGB) Verfahren nicht vor. Insofern ist das Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und FNP-Änderung) im zweistufigen Regelverfahren inkl. Umweltprüfung aufzustellen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	20.07.2023
2.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
6.	Feststellungsbeschluss gem. § 5 Abs. 1 BauGB	_____.____._____
7.	Rechtswirksam durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	_____.____._____

1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz: Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein¹.

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“²

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „schonenden Umgang mit Grund und Boden“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch *„nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.⁵*

1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
 - Bodenversiegelungen
- auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Wald, landwirtschaftliche Nutzflächen, sowie zu Wohnzwecken verwendete Flächen werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht in Anspruch genommen.

Gem. Umweltbericht handelt es sich in dem Gebiet um Flächen mit meta- bis polyhemeroben Böden, deren natürliche Bodenfunktion/ natürliche biotische Tragfunktion⁶ bereits stark eingeschränkt sind. Alle Flächen des Plangebiets, die zu Gewerbegebiet

²Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

³ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁴ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

⁶ Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Speicher- und Reglerfunktion, Archivfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, etc.

festgesetzt werden sind dementsprechend bereits vollständig aus der Beurteilung nach Bodenviewer Hessen ausgeschlossen und werden auch nicht landwirtschaftlich genutzt. Somit liegt bei Bebauung dieser keine planerisch relevante Beeinträchtigung der Bodenfunktion vor.

Aufgrund der durch den nördlich verlaufenden ehemaligen Damm abgetrennten Lage des Betriebsstandortes von der Siedlung Mornshausen, scheidet die Suche nach Erweiterungsflächen durch Nachverdichtung im bebauten Siedlungszusammenhang aus.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

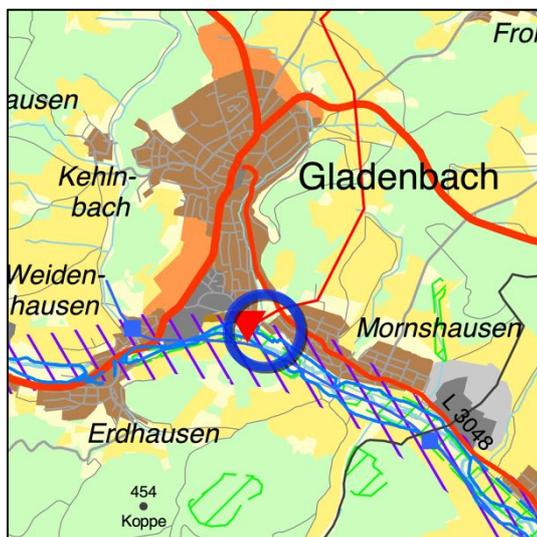


Abbildung 4: RPM 2010 – Ausschnitt

Die Stadt Gladenbach ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Mittelzentrum* mit Gladenbach als zentraler Ortsteil eingestuft.⁷

Die Fläche selbst liegt in einem

- "Vorranggebiet Siedlung - Bestand"⁸ - nördlicher Teilbereich/ bestehendes Gewerbegebiete
- "Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz"⁹ - südöstlich umschließend
- "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft"¹⁰ - südlicher Teilbereich/ geplantes Gewerbegebiete
- "Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion"¹¹ - gesamter Geltungsbereich
- „Vorbehaltsgebiet für Natur und Land-

schaft"¹² - südlichster Randbereich

Nordwestlich an das Plangebiet angrenzend verläuft eine Hochspannungsleitung.

In den **"Vorranggebieten Siedlung - Bestand"** soll schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden stattfinden. Hier gilt, dass diese neben bestehenden Siedlungen mitunter Standorte für kleinere gewerbliche Bauflächen fassen. Im FNP ist das betroffene Areal innerhalb des Vorranggebiets bereits als "Gewerbliche Fläche" dargestellt, sodass die Nutzung und Entwicklungsrichtung bereits vorgegeben ist. Der Festsetzung dieser Fläche geringer Größe als Gewerbegebiet auf Ebene des B-Plans stehen somit keine raumplanerischen Belange entgegen.

Das **"Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz"** zeigt in diesem Fall die Überschwemmungs-Abgrenzung eines HQ100 Hochwassers der Salzböde. Allgemein sind in Vorranggebieten dieser Art die Hochwasserrückhaltung und der

⁷ aus RPM 2010: 4.3-10 bis 4.3-12 (Z).

⁸ aus RPM 2010: 5.2-1

⁹ aus RPM 2010: 6.1.4-6

¹⁰ aus RPM 2010: 6.3-2

¹¹ aus RPM 2010: 6.1.3-1

¹² aus RPM 2010: 6.1.1-2

Hochwasserabfluss zu sichern und zu entwickeln und dementsprechend Bebauungen jeglicher Art zu unterlassen. Das Vorranggebiet grenzt unmittelbar an das Plangebiet, hat allerdings keine Überschneidung mit diesem und dementsprechend auch keine planerische Relevanz.

In den **"Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft"** soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen. Allerdings sind die Böden des Plangebiets als meta- bis polyhemerob einzustufen und schon lange nicht mehr in landwirtschaftlicher Nutzung. Mitunter deshalb, allen voran aber aufgrund der kleinflächigen Erweiterung von < 0,8 ha (Netto-Überbauung: < 0,64 ha) ist das Vorhaben als nicht-raumbedeutsam einzustufen.

Die **„Vorbehaltsgebiete für Klimafunktionen“** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie den Kalt- und Frischluftabfluss sichern, Produktion und Transport von frischer und kühler Luft dürfen nicht behindert werden. Die klimatischen Ausgleichsfunktionen werden durch die Festsetzungen berücksichtigt (z.B. Begrünung der Grundstücksfreiflächen und von Flachdächern, wasserdurchlässige Gestaltung der Fußwege- und Stellplatzflächen). Es wird keine riegelartige Bebauung vorbereitet und in der ansonsten windoffenen Salzböde-Aue sind erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen der überregionalen Luftleitfunktion nicht feststellbar.



Abbildung 5: Digitales Geländemodell mit Luftbild Schummerung

"Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft" sollen als ergänzende Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems gesichert und entwickelt werden. Vor Ort soll dieses dem Erhalt und der Entwicklung der Auenlandschaft des Salzbödetals dienen. Das Plangebiet ist allerdings aufgeschüttet und erhebt sich somit 1 bis 2 m über die Auenlandschaft (vgl. nebenstehende Abbildung). Da dieses nur geringfügig mit dem Vorbehaltsgebiet überlappt, ist aufgrund des Versatzes von keinem Mehrwert des Gebiets für die Aue und somit von keiner Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiets bei Bebauung auszugehen. Bei der Überschneidung des Vorbehaltsgebiets und des Plangebiets ist dementsprechend von einer planerischen Unschärfe seitens des Regionalplans auszugehen.

Insofern ist das Vorhaben als vereinbar mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung einzustufen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (FNP)

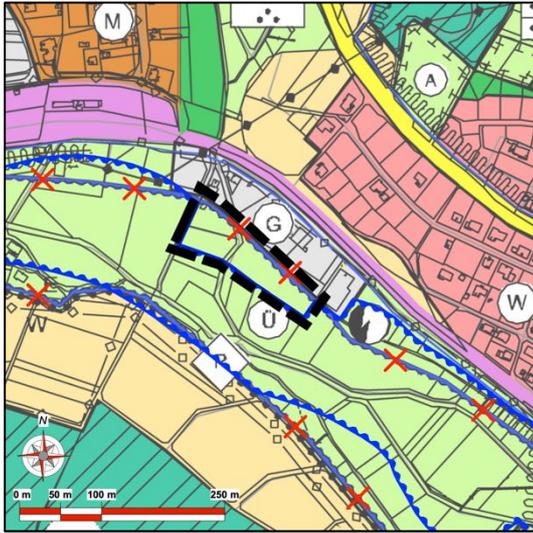


Abbildung 6: FNP – vor der Änderung

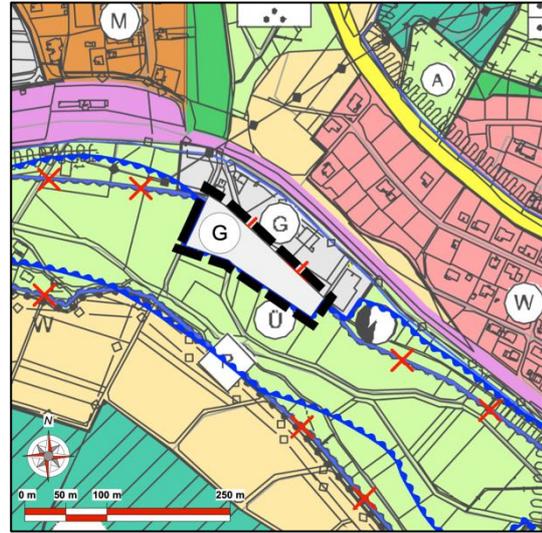


Abbildung 7: FNP - Änderungsentwurf

Die bestehenden Betriebsgelände der Fa. *Securatek* und *ENTEK* sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Die für die betriebliche Erweiterung vorgesehenen Flächen sind als „Dauergrünland“ dargestellt.

Insofern ist, unter Berücksichtigung des sog. „Entwicklungsgebotes“ (§ 8 Abs. 2 BauGB) eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Erweiterungsflächen werden im Rahmen der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgenden Flächennutzungsplanänderung in die Darstellung als „gewerbliche Bauflächen“ (G) geändert

Es ist daher davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

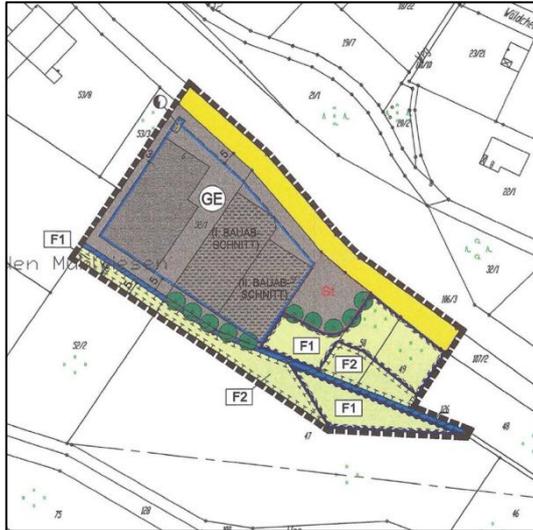


Abbildung 8: benachbarter Bebauungsplan

Unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzend schließt das Betriebsgelände der Firma *Berth* an, das planungsrechtlich durch den Bebauungsplan "Hüttenweg / Fa. Berth" (rechtskräftig seit 11.07.2000) als "Gewerbegebiet" (GE, gem. § 8 BauNVO) festgesetzt ist. Entlang der zur freien Landschaft nach Südwesten bis Südosten exponierten Flanken wurden Eingrünungsmaßnahmen geregelt und "Flächen zum Schutz und zur Entwicklung der Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt.

Der im Norden tangierende *Hüttenweg* wurde als „Verkehrsfläche“, die den Graben umfassende Fläche im Südwesten als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses" festgesetzt.

2.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

2.4.1 Immissionsschutz

Nordöstlich des Gewerbegebiets beginnt in rd. 30 m Entfernung die Siedlungslage Mornshausen mit Wohnbebauung, in westlicher Richtung liegt rd. 200 m entfernt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus. Aus diesem Grund hat *Securatek* hinsichtlich der Lärmimmissionen bereits ein Immissionsgutachten¹³ beauftragt. Dieses berücksichtigt das nordöstliche Wohngebiet, sowie den landwirtschaftlichen Betrieb.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass für die Einhaltung der Orientierungswerte die Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} erforderlich ist. Diese werden entsprechend den Vorgaben des Gutachtens in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

2.4.2 Gewässerschutz

Westlich des Plangebiets fließt der Bornbach direkt entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebiets. Ein weiterer Graben, im Gelände sichtbar ab dem das Gebiet durchkreuzenden Wirtschaftswegs, zieht sich unmittelbar entlang der südlichen Grenze.

Zu beiden Bachabschnitten ist der gesetzlich geschützte Gewässerrandstreifen einzuhalten. Dieser wird überwiegend in einer Tiefe von 10 m als solcher festgesetzt. Da das bestehende Betriebsgelände bereits zulässigerweise, auch gewässernah, bebaut ist und damit faktisch als "Innenbereich" anzusehen ist, wird der Schutzstreifen im Westen im Bereich der Bebauung auf 5 m reduziert - zumal hier bereits drei Gebäudeteile in den Gewässerrandstreifen hineinreichen. Die Gewässerrandstreifen werden i.R. der Bauleitplanung nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften gesichert und entwickelt.

¹³ Immissionsberechnung Nr. 5830 „Bauleitplanung der Stadt Gladenbach, Stadtteil Mornshausen; Bebauungsplan „Hüttenweg“ zur Ausweisung eines Gewerbegebietes; Schallimmissionsberechnung“. - A. Pfeifer, Dipl.-Ing. Schalltechnisches Büro Ehringshausen, Stand 11.03.2025.

2.4.3 Abflussgebiet und Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an das Überschwemmungsgebiet der Salzböde, entlang der Südflanke grenzt auch das Abflussgebiet an (HWRM Hessen). Sowohl das Abfluss- als auch das Überschwemmungsgebiet werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt und nicht überplant.

2.4.4 Sonstiges

Bei der Online-Recherche wurden für das Plangebiet darüber hinaus keine weiteren übergeordneten Schutzansprüche bzw. entgegenstehenden Schutzausweisungen festgestellt (Online-Fachinformationssysteme des HLNUG: *Gruschu-Hessen, Natureg-Vieher, Hochwasserrisikomanagement-Viewer*).

Stadt Gladenbach

April 2025