



Stadt Gladenbach
Stadtteil Frohnhausen

Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) **„Auf dem Eichacker“**

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 Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Oktober 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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
1.3	Verkehrsanbindung	2
1.3.1	ÖPNV Anbindung	3
2	Verfahren	3
3	Bodenschutz in der Bauleitplanung	4
3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
4	Planerische Rahmenbedingungen	7
4.1	Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen	7
4.1.1	Regionalplan Mittelhessen	7
4.1.2	Flächennutzungsplan	8
4.1.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
4.2	Fachplanerische Rahmenbedingungen	9
4.2.1	Starkregenvierwer	9
4.2.2	Sonstiges	9
5	Umweltprüfung	10

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbild (HVBG)	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Kataster (HVBG)	2
Abbildung 4: RMV-Karte mit Plangebiet	3
Abbildung 5: Ausschnitt Bodenvierwer HLNUG	6
Abbildung 6: RPM 2010 - Ausschnitt	7
Abbildung 7: RPM – Entwurf 2025	7
Abbildung 8: FNP – vor der Änderung	8
Abbildung 9: FNP – Änderungsentwurf	8
Abbildung 10: Starkregenvierwer Hessen - Ausschnitt	9

Teil B: Umweltbericht (als Konzeptentwurf)

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gladenbach hat in ihrer Sitzung am 01.02.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Eichacker / Auf der Höll“ mit einer Gesamtgröße von rd. 1,8 ha und der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

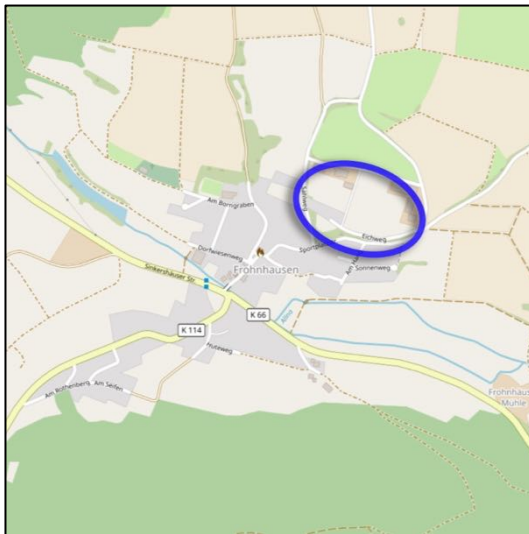


Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap

Hintergrund und Anlass ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die u.a. aus der landschaftlich attraktiven Lage des Stadtteils Frohnhausens in verkehrsgünstiger Zuordnung zur Bundesstraße B 255 resultiert, über die, sowohl die Kernstadt Gladenbach, aber auch die Anschlussstelle zur B 3 in Niederweimar und das Oberzentrum Marburg auf kurzen Wegen erreichbar sind.

Im weiteren Planungsfortschritt hat sich herausgestellt, dass im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes „Auf der Höll“ (Flur 8, Flurstück 49) aufgrund entgegenstehender biotopschutzrechtlicher Verbotstatbestände und auch im nördlichen Teil des Be-

reichs „Auf dem Eichacker“ mangels Flächenzugriff kurzfristig keine Baugrundstücke entwickelt werden können.

Dennoch soll grundsätzlich an dem Ziel der perspektivischen Entwicklung weiterer Baugrundstücke in diesen Teilbereich festgehalten werden, da sie hierfür, aufgrund der erschließungstechnischen, der topographischen und sonstigen siedlungsstrukturellen Voraussetzungen, besonders geeignet sind.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan, der sich auf den südlichen Teil des Bereichs „Auf dem Eichacker“ mit einer Fläche von rd. 0,8 ha beschränkt, soll der erste Abschnitt zur geplanten Siedlungsentwicklung planungsrechtlich umgesetzt werden, um die für die Eigenentwicklung dringend benötigten Baugrundstücksflächen zu schaffen.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

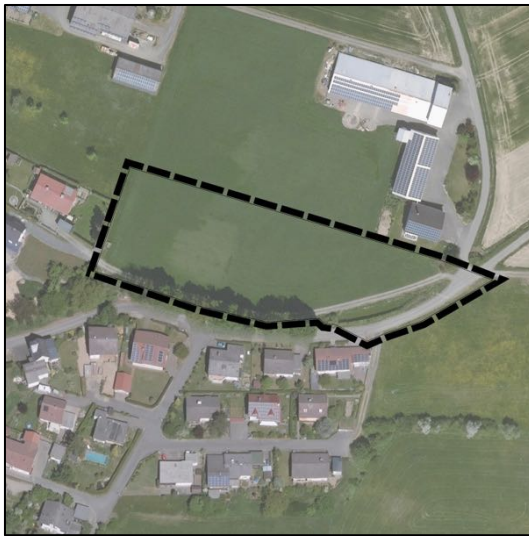


Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbild (HVBG)

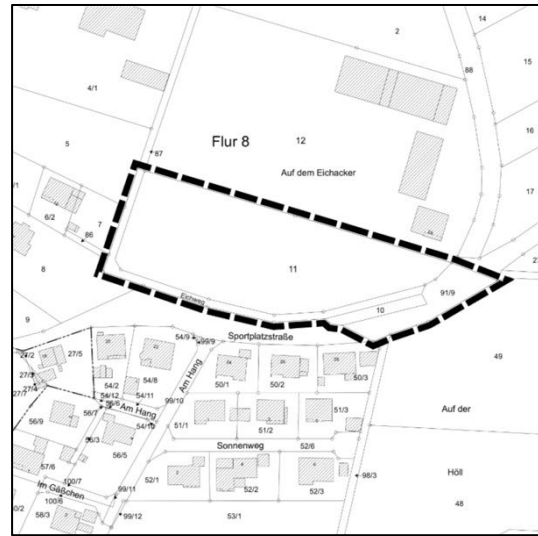


Abbildung 3: Plangebiet auf Kataster (HVBG)

Der räumliche Geltungsbereich dieses ersten Bebauungsabschnittes „Auf dem Eichacker“ in der Gemarkung Frohnhausen umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 0,8 ha:

Gemarkung Frohnhausen:

Flur	Flurstücke
8	10, 11, 87 (tw.) und 91/9 (tw.)

Das Plangebiet stellt sich aktuell als Intensivweide dar. Entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze verläuft der Wirtschaftsweg „Eichweg“, der, neben seiner Funktion zur Anbindung der landwirtschaftlichen Flächen auch zur Erschließung der westlich angrenzenden bebauten Flurstücke 6/2 und 7 dient.

Die beiden, nördlich der zusammenhängenden Siedlungslage von Frohnhausen bestehenden Hofanlagen stellen ehemals landwirtschaftlich privilegierte Aussiedlerhofanlagen dar, die jedoch, gem. bestätigter Aussage durch die Kreisverwaltung, nicht mehr in Betrieb sind und insofern keine Privilegierungsvoraussetzungen mehr besitzen.

1.3 Verkehrsanbindung

Südlich des Plangebietes verläuft die Sportplatzstraße, welche die Funktion einer innerörtlichen Erschließungsstraße übernimmt und darüber hinaus die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (Kreisstraßen: K 66 und K 114) gewährleistet.

1.3.1 ÖPNV Anbindung

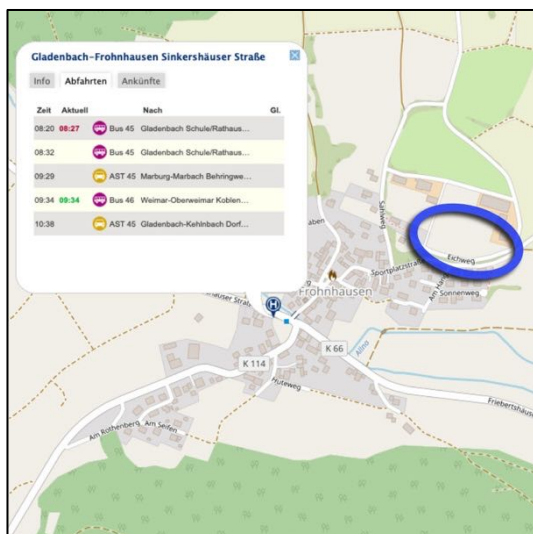


Abbildung 4: RMV-Karte mit Plangebiet

Das Plangebiet ist über die RMV Haltestelle „Sinkershäuser Straße“ in der Ortsmitte von Frohnhausen, die in einer fußläufigen Entfernung von rd. 600 m in rd. 8 – 10 min erreicht werden kann, in guter Qualität an das ÖPNV Netz angebunden.

2 Verfahren

Die Rahmenbedingungen für die Aufstellung der Bauleitplanung im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten (§ 13a BauGB) Verfahren liegen 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	01.02.2024
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. § 6 BauGB	_____.____._____
7.	Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 6 Abs. 1 BauGB	_____.____._____
8.	Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung - Eintritt der Rechtswirksamkeit gem. § 6 Abs. 5 BauGB	_____.____._____

3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 82 Fußballfeldern.

Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.

Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“¹

Erreicht werden kann dieses Ziel nur durch die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen besser genutzt werden (Verdichtung).

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“²) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“³) 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“.⁴*

¹Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

² § 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.“

³ § 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.“

⁴ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

3.1 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 Kommune, 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.

Beurteilung:

Mit dem aktuell geplanten Vorhaben sollen, entsprechend der örtlichen Bedarfslage, Wohnbauflächen, vorrangig für junge Familien in unmittelbarer Siedlungsrandlage geschaffen werden.

Eine Überprüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung hat ergeben, dass im Siedlungsgebiet von Frohnhausen lediglich 2 Baulücken vorhanden sind, für die, aufgrund einer im Vorfeld erfolgten Nachfrage, keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Zusätzlich gibt es unter <https://www.gladenbach.de/bauen-wohnen/> für verkaufswillige Grundstückseigentümer die Möglichkeit, sich bei der Stadt zu melden. Die Resonanz ist jedoch sehr gering.

Gleichzeitig ist jedoch die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet von Gladenbach anhaltend hoch. Die seit mehreren Jahren durch die Stadtverwaltung geführten Interessentenlisten führen mehr als 100 Nachfragen, die überwiegend aus Gladenbach (Kernstadt und Stadtteile) stammen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Bauleitplanverfahrens ist aufgrund entsprechender Erfahrungen aus vergleichbaren Planungen damit zu rechnen, dass die Nachfrage für das Baugebiet noch weiter steigen wird, so dass damit zu rechnen ist, dass die neu geschaffenen Bauplätze kurz- bis mittelfristig bebaut werden.

Eine im Vorfeld der Planung erfolgte Prüfung möglicher Alternativen hatte zum Ergebnis, dass die Entwicklung weiterer Siedlungsflächen im Stadtteil Frohnhausen, unter den Gesichtspunkten:

- Flächenzugriff
- Einbindung in die Siedlungsstruktur
- Möglichkeit der infrastrukturellen Erschließung

nur im Plangebiet „Eichacker“ möglich erscheint.

Das Plangebiet ist über die im Süden verlaufende Sportplatzstraße an das örtliche Erschließungsnetz angebunden.

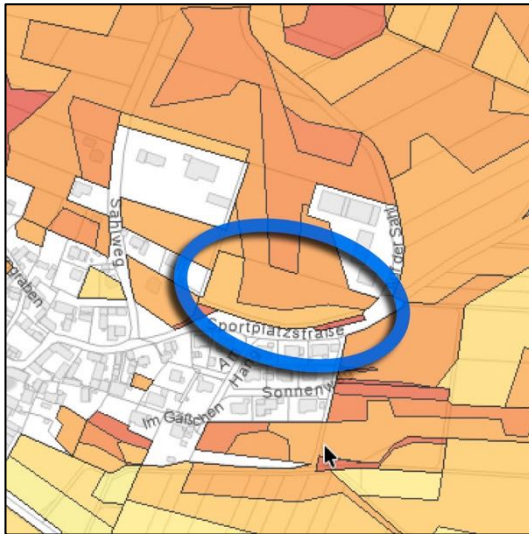


Abbildung 5: Ausschnitt Bodenviwer HLNUG

Die von der Erweiterung betroffenen Flurstücke werden als Intensivweide genutzt. Das *Ertragspotential* des Plangebiets wird vollständig als *mittel* eingestuft (Acker-/Grünlandzahl gem. *Bodenviwer Hessen* überwiegend > 25 bis ≤ 40).

Aufgrund der nur geringen Plangebietsgröße liegt eine Beeinträchtigung der Landwirtschaftsstruktur bzw. -funktion bei Einbeziehung des Plangebiets nicht auf der Hand und auch das landwirtschaftliche Wegenetz wird im erforderlichen Umfang erhalten.

Die mit der Baulandentwicklung beauftragte Hessische Landgesellschaft (HLG) hat bereits alle benötigten Flächen gesichert. Im Rahmen der dazu geführten Gespräche wurden keine Hinweise auf eine Existenz-

gefährdung der Bewirtschafter durch den bevorstehenden Verlust an Wirtschaftsflächen mitgeteilt. In Anbetracht der geringen Plangebietsgröße kann hiervon nicht ausgegangen werden.

Insofern erscheint der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen in Abwägung der zu berücksichtigenden Belange vertretbar.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen

4.1.1 Regionalplan Mittelhessen



Abbildung 6: RPM 2010 - Ausschnitt



Abbildung 7: RPM – Entwurf 2025

Die Stadt Gladenbach ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Mittelzentrum* mit Gladenbach als zentraler Ortsteil eingestuft.⁵

Der Stadtteil Frohnhausen, in welchem die zu beplanende Fläche liegt, weist diese als „**Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft**“⁶ aus. Ebenso im Entwurf aus dem Jahr 2025.

In den „**Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft**“ (VBG) soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen. Kleinflächige Überplanungen < 5 ha eines VBG Landwirtschaft im Rahmen der Eigenentwicklung sind allerdings laut RPM 2010 am Rand bestehender Ortsränder zulässig.⁷ Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Inanspruchnahme nicht mehr aktiv als solcher genutzter, landwirtschaftlicher Fläche von rd. 0,8 ha handelt, ist das Vorhaben als nicht-raumbedeutsam und flächenmäßig im Rahmen des Raumordnungsplans als zulässig einzustufen.

Betrachtet man den Raum genauer, so wird deutlich, dass dieses südlich und in Teilen westlich an ein „**Vorranggebiet Siedlung – Bestand**“ angeschlossen ist. In den „**Vorranggebieten Siedlung – Bestand**“ soll schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden stattfinden. Gleichwohl kann für „**Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft**“ im Zusammenhang mit einem bebauten Gebiet, hier einem „**Siedlungsgebiet Bestand**“, eine Abwägung zugunsten von Eigenentwicklung möglich sein. Dies ist vorliegend der Fall.

Das Planvorhaben ist, unter Berücksichtigung der nur geringen Größe, dem Ziel der Schaffung von Wohnraum im Rahmen der Eigenentwicklung und dem Anschluss an die

⁵ aus RPM 2010: 4.3-10 bis 4.3-12 (Z).

⁶ aus RPM 2010: 6.3-1 (Z) (K)

⁷ aus RPM 2010: 6.3-3 (Z)

bestehende Siedlungslage, als mit den Zielen und/oder Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar zu bewerten.

4.1.2 Flächennutzungsplan

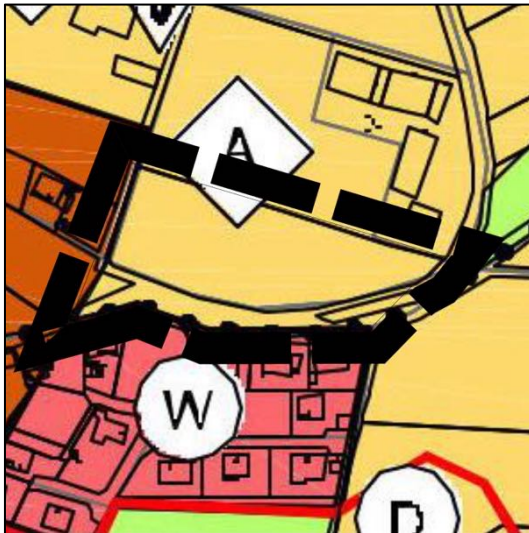


Abbildung 8: FNP – vor der Änderung

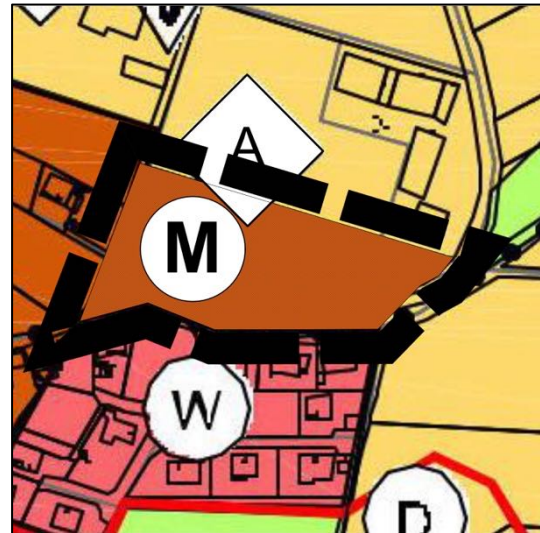


Abbildung 9: FNP – Änderungsentwurf

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gladenbach stellt das Plangebiet als „Fläche landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege“ dar. Die, nordöstlich angrenzend vorhandene Hofreite, wird als Aussiedlerhof (A) gekennzeichnet. Im Westen schließen sich weitere „gemischte Bauflächen“ an. Das bestehende Wohngebiet südlich der Sportplatzstraße ist im FNP als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

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

Die für eine wohnbauliche Entwicklung unter Wahrung des dörflichen Charakters vorgesehene Fläche wird im Rahmen der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgenden Flächennutzungsplanänderung in die Darstellung als „gemischte Baufläche“ (M) geändert.

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

4.1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst existiert bislang kein Bebauungsplan.

4.2 Fachplanerische Rahmenbedingungen

4.2.1 Starkregenviewer

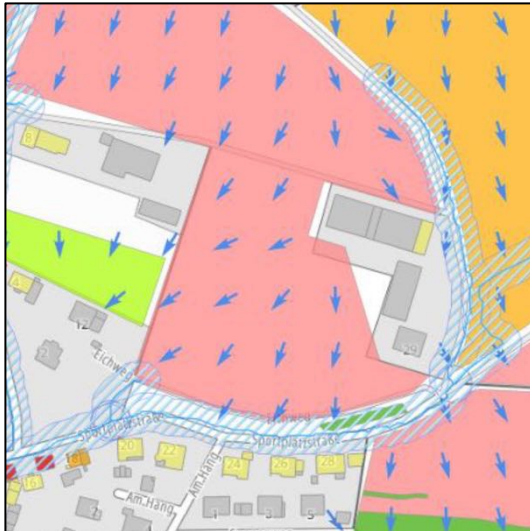


Abbildung 10: Starkregenviewer Hessen - Ausschnitt

Die Starkregenkarte Hessen des HLNUG stellt für die an das Plangebiet angrenzenden Straßen- und Wegeflächen Fließpfade mit 20m breiten Pufferstreifen dar. Auf den, für die Erschließung und Bebauung vorgesehenen Flächen sind, entsprechend der Geländetopographie, talabwärts gerichtete Fließpfade dargestellt.

Diese Angaben basieren auf topographischen Geländeanalysen und können daher keine realen Überflutungstiefen abbilden. Die Karte stellt lediglich eine Potenzialbetrachtung dar und beschreibt, wo möglicherweise Fließpfade entstehen könnten. Je nach Lage und Stärke des Niederschlags können diese unterschiedlich stark in Erscheinung treten.

Starkregenereignisse sind lokal eng begrenzte Ereignisse. So treten die höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind. Auf den dargestellten Abflusspfaden wird es im Ereignisfall daher niemals überall gleichzeitig zu stark ausgeprägten Abflüssen kommen.

Die Fließpfade geben nur ein Potenzial der Gefährdung an: bei Gebäuden ist entscheidend, ob ein Keller vorhanden ist, ob dieser gut abgedichtet ist etc. Eine Einzelfallbetrachtung ist in jedem Fall notwendig.⁸

Eine Überbauung der von Fließpfaden überlagerten Straßen und Wege wird planerisch nicht vorbereitet.

Bei der, im Zuge der geplanten Gebietsentwicklung noch zu erstellenden Erschließungsplanung ist die Topographie, sowie die Fließrichtungen in die geplante Geländemodellierung und Gebietsentwässerung einzubeziehen.

4.2.2 Sonstiges

Nach folgenden Quellen sind über die u.g. Anforderungen keine weiteren Schutzgebiete/ Schutzgegenstände betroffen: Bestandsaufnahme, Naturegviewer Hessen, Bodenviwer Hessen, Geoportal Hessen, GruSchuvviewer Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, Regionalplan, Flächennutzungsplan.

⁸ Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

5 Umweltprüfung

Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren ergänzt, zum jetzigen Zeitpunkt wird auf die Angaben zur Grünordnung in der Begründung sowie auf den Umweltbericht (Konzeptentwurf) zum Bebauungsplan „Auf dem Eichacker“ verwiesen, welcher parallel aufgestellt wird.

Auf Bebauungsplanebene weist der Umweltbericht einen höheren Detaillierungsgrad auf, so dass die Erfassung und Bewertung evtl. Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene der Flächennutzungsplanung zu diesem Planungszeitpunkt ausreichend sind.

Stadt Gladenbach

Oktober 2025