



Stadt Gladenbach
Stadtteil Frohnhausen

Bebauungsplan **„Frohnhäuser Mühle“**

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

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

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Stand: 7. August 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
1.3	Verfahren	3
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung	3
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	4
2	Planerische Rahmenbedingungen	6
2.1	Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen	6
2.1.1	Regionalplan Mittelhessen	6
2.1.2	Flächennutzungsplan	8
2.1.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
2.2	Fachgesetzliche Anforderungen	9
2.2.1	Starkregenviewer	9
2.2.2	Naturpark	9
2.2.3	Natura 2000 - Gebiete	10
2.2.4	Denkmäler, Denkmalbereiche, Bodendenkmäler	10
2.2.5	Kampfmittel	10
2.2.6	Wasserschutzgebiete	10
2.2.7	Hochwasserschutz	10
2.2.8	Störfallverordnung	10
3	Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.1.1	Sondergebiet Pferdehof	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	12
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	12
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse	12
3.2.3	Gebäudehöhe	12
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	13
3.4	Verkehrerschließung	13
3.5	Ver- und Entsorgung	13
3.6	Förderung der Sonnenenergienutzung	14
3.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
3.7.1	Dachgestaltung	14
3.7.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen	14
3.7.3	Werbeanlagen	14
3.8	Grünordnung	15
3.9	Forstliche Belange	16
4	Umweltbelange	16
4.1	Umweltbericht	16
4.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	16
4.3	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich	17
5	Bodenordnung	17
6	Flächenbilanz	17
7	Begriffsbestimmungen	18

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM).....	1
Abbildung 2: Gebäudeensemble - eigene Aufnahme 06/2025	1
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG).....	2
Abbildung 4: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)	2
Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt	6
Abbildung 6: RPM-E 2025 - Ausschnitt.....	7
Abbildung 7: FNP – vor der Änderung	8
Abbildung 8: FNP - Änderungsentwurf.....	8
Abbildung 9: Bebauungsplan – Planteil	11

Teil B: **Umweltbericht (als Konzeptentwurf)**

Teil C: **Textliche Festsetzungen**

Teil D: **Planteil**

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

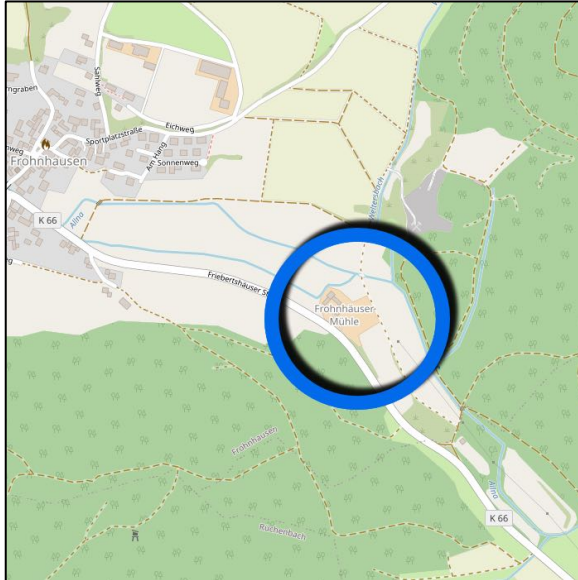


Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM)

Die Eigentümer der historischen „Frohnhäuser Mühle“, die zwischen den Gladenbacher Stadtteilen Frohnhausen und Friebertshausen liegt, möchten das historische Gebäudeensemble erhalten und in Teilen ergänzende Nutzungen im Umfeld etablieren.

Das Gelände der „Wassermühle“ befindet sich inmitten des Allna-Tales an der Friebertshäuser Straße. Das Tal der Allna wird hier neben dem historischen Gebäudeensemble durch landwirtschaftliche Flächen geprägt, die zu meist einer Grünlandnutzung unterliegen. Der Gewässerverlauf der Allna wird dabei landschaftlich durch die den Bachlauf begleitenden Baumreihen geprägt. Für den Bereich existiert bis dato kein Bebauungsplan.

Die denkmalgeschützten Gebäude auf dem Gelände unterliegen schon seit geraumer Zeit nicht mehr der Nutzung als „Getreide-Mühle“. Sie wird heute zur Gewinnung von Wasserkraft (Turbinengebäude talseitig vor dem Mühlengebäude) genutzt. Die derzeitigen Eigentümer möchten hier diverse außenbereichsverträgliche Nutzungen realisieren. Bereits heute befinden sich in den Gebäuden verschiedene Nutzungen (u.a. Wohnen, Tierhaltung, Seminarräumlichkeiten), die in die landschaftlichen Strukturen und Gebäudesubstanz integriert sind.



Abbildung 2: Gebäudeensemble - eigene Aufnahme 06/2025

Ziel der Bauleitplanung ist es, eine zweckmäßige und attraktive Verwendung der Gebäude und des Umfelds planungsrechtlich zu steuern. Dabei soll das Erscheinungsbild der historischen „Frohnhäuser Mühle“ als eines das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäudeensembles erhalten werden. Die Planung soll aber auch der baulichen Entwicklung des Ensembles dienen. So sollen ergänzende Nutzungen z.B. für den Pferdesport (inkl. Reithalle, Pferdehaltung mit Offenstallungen und Reitplatz) sowie eine Katzenpension, diverse Wohnungen, Ferienwohnungen und ein Seminarbetrieb hier auf dem Gelände planungsrechtlich gesichert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans (nebst Änderung des Flächennutzungsplans) dient somit dazu, für die veränderten Nutzungsansprüche einen planungsrechtlichen Rahmen

zu schaffen. Es ist vorgesehen, das Plangebiet künftig als „Sonstiges Sondergebiet – Pferdehof“ gem. § 11 Baunutzungsverordnung festzusetzen. Dabei soll ein Nutzungsmix aus Wohnungen, Ferienwohnungen, Seminarräumen, Pferdehaltung mit Pensionstierhaltung und ein Katzenhotel zulässig sein.

Insofern dient die Bauleitplanung der Entwicklung eines für die Stadt Gladenbach aus kulturhistorischer Sicht wichtigen Gebäudeensembles. Die vorliegende Planung entspricht insofern dem städtebaulichen „Erforderlichkeitsgrundsatz“ des § 1 Absatz 3 BauGB („Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“).

Planungsrechtlich gilt die Fläche derzeit als „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB. Insofern ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben skizzierte Entwicklungsabsicht die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladenbach ist das Gelände als „Fläche landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege“ 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 12.12.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Frohnhäuser Mühle" sowie die dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

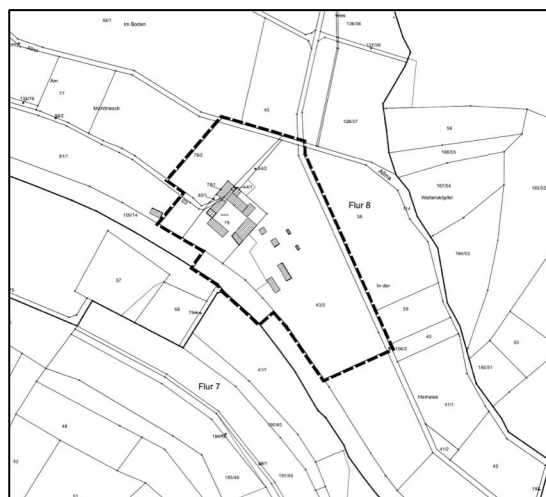


Abbildung 4: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Allna-Tals zwischen Frohnhausen im Nordwesten und Friebertshausen im Südosten, zwischen dem bewaldeten Donnerberg (370 m ü. NHN) im Nordosten und einer namenlosen, ebenfalls bewaldeten Erhebung (350 m ü. NHN) im Südwesten. Es befindet sich innerhalb der typisch klassisch-artifiziellen grünland-geprägten Tallagen des "Gladenbacher Berglands".

Der rund 1,7 ha große Geltungsbereich umfasst das historische Mühlengelände, welches bereits heute vorrangig als *Pferdehof* genutzt wird. Die Fläche selbst erstreckt sich Hangfuß zwischen der Allna und der Kreisstraße K 66. Der Verlauf der K 66 stellt die

südwestliche Grenze dar. Im Südosten befindet sich die Plangebietsgrenze inmitten einer Grünlandfläche. Nordöstlich wird es durch einen landwirtschaftlichen Weg (Wiesenberg) begrenzt. Im Norden begrenzt der Verlauf der Allna das Plangebiet, in Nordwesten befindet sich die Gebietsgrenze ebenfalls inmitten von Grünlandflächen.

Der räumliche Geltungsbereich umschließt die nachfolgenden Flurstücke:

Gemarkung Frohnhausen, Flur 8, Flurstücke 43/3 (tw.), 44/1, 44/2, 78/1, 78/2 (tw.), 79, 80/1, 80/2 (tw.), 81/1 (tw.), 106/2 (tw.), 109/14 (tw.), 114 (tw.), 131/112 (tw.)

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Friebertshäuser Straße (Kreisstraße K 66).

1.3 Verfahren

Die Rahmenbedingungen zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB) liegen nicht vor. Die Bauleitplanung ist daher im 2-stufigen 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	12.12.2024
2.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____._____._____ bis _____._____._____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____._____._____ bis _____._____._____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____._____._____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____._____._____

Das Konzept des vorliegenden Bebauungsplans wurde am 09.12.2025 von den städtischen Gremien gebilligt. Auf dieser Basis erfolgen die frühzeitigen Beteiligungsverfahren.

1.4 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 „schonen 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

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 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

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.

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

Beurteilung:

Die Planung dient der Entwicklung eines historischen Gebäudeensembles im Außenbereich. Wesentliche Bereiche unterliegen einer baulichen Nutzung bzw. werden als Reitplätze und Offenstallungen genutzt. Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden bereits heute von den Eigentümern genutzt. Die agrarisch geprägten Flächen dienen dabei in erster Linie der Pferdehaltung. Es findet durch die Planung kein Entzug landwirtschaftlicher Flächen für die erwerbsmäßige Landwirtschaft statt. Insofern ist davon auszugehen, dass weder agrarstrukturelle noch betriebliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen.

Die Planung dient der Ergänzung der Nutzungsmöglichkeiten des bereits heute weitgehend durch Wohnnutzungen, Pferdehaltung und Pferdesport genutzten Ensembles. Zusätzliche Bodenversiegelungen werden im Rahmen der planerischen Festlegungen auf das notwendige Maß begrenzt.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen

2.1.1 Regionalplan Mittelhessen



Abbildung 5: RPM 2010 - Ausschnitt

Die Stadt Gladenbach wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Mittelzentrum* mit Gladenbach als zentralem Ortsteil ausgewiesen.⁵

Das Plangebiet selbst ist im Regionalplan überwiegend als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" ausgewiesen, ein Teilbereich befindet sich auch im "Vorranggebiet für Landwirtschaft".

In den "Vorranggebieten für Landwirtschaft" „hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.“⁶

"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." (6.3-2 (G) (K))

"Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft möglich:

- *[...] Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha [...]"* (6.3-3 (Z))

Dabei sind auch städtebauliche, Denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen."

Die vorliegende Planung dient der Erhaltung und Weiterentwicklung eines die Kulturlandschaft prägenden Gebäudeensembles. Die Planung dient der zweckmäßigen Nutzung und der Erhaltung des Gestaltwertes.

Ein erheblicher Eingriff in die Agrarstruktur ist aufgrund der vorhandenen Nutzung und geringen Inanspruchnahme von landwirtschaftlich geprägten Flächen nicht zu unterstellen. Auch bleiben vorhandene Wegeverbindungen in die freie Feldflur erhalten.

Überlagert wird das Plangebiet durch ein „Vorbehaltsgebiet für Natur- und Landschaft“ (6.1.1-2). *„Die Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sollen als ergänzende Bestandteile eines überörtlichen Biotopverbundsystems gesichert und entwickelt werden. Den gebietsspezifischen Erhaltungs- und Entwicklungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege soll ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungs-*

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

⁶ aus RPM 2010: 6.7-1

ansprüchen, Planungen und Maßnahmen gegeben werden. Eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege ist zulässig und zu fördern. In den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft sollen die Entwicklung und der Verbund naturraum-typischer Lebensräume und Landschaftsbestandteile gefördert werden.“ (6.11-2 (K))

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und tangiert geringfügig ein „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“. *„In den Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz sollen sich vorhandene und geplante Nutzungen an die Hochwassergefahr anpassen. Unbebaute, gewässernahe Flächen sollen von Bebauung freigehalten werden. Sofern diese Gebietskategorie innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile festgelegt ist, ist bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des Hochwasserschutzes ein hohes Gewicht beizumessen. Soweit bei anstehenden Sanierungen und Objektverlagerungen zuvor bebaute gewässernahe Flächen frei werden, sollen diese Flächen für den Hochwasserschutz und die Gewässerentwicklung gesichert werden. In den Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz außerhalb der Ortslagen sollen Maßnahmen zur Wiederherstellung bzw. Verbesserung der Retentionsfunktion ergriffen werden.“ (6.1.4-8 (G) (K))*

Im Rahmen der vorliegenden Planungen werden die gesetzlichen Vorgaben des Wasserrechts berücksichtigt. So werden u.a. Überschwemmungsgebiete nicht durch Baugebietsfestsetzungen überplant. Gewässernahe Flächen werden von Bebauung freigehalten.



Abbildung 6: RPM-E 2025 - Ausschnitt

Zwischenzeitlich befindet sich der Regionalplan Mittelhessen in Neuaufstellung. Im Entwurf des Regionalplans Mittelhessen 2025 liegt das Plangebiet teilweise im "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" sowie im "Vorranggebiet für Landwirtschaft". Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb eines „Vorbehaltsgebiets für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und tangiert geringfügig ein „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“. Es wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

Die Überlagerung der Plangebietsfläche als „Vorbehaltsgebiet für Natur- und Landschaft“ ist jedoch entfallen.

Fazit: Innerhalb des Geltungsbereichs werden rund 1,0 ha Sondergebietsflächen festgesetzt, von denen bereits heute ein großer räumlicher Bereich einer baulichen Nutzung unterliegt. Insofern kann aus Sicht der Stadt angesichts der vorhandenen historischen Außenbereichsbebauung und der nur geringfügigen geplanten räumlichen Ausdehnung nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien:

*raumbeanspruchend*⁷ und *raumbeeinflussend*⁸ nicht erfüllt sind. Weiterhin werden die Belange des Hochwasserschutzes und der Landwirtschaft im Rahmen der Planungen berücksichtigt bzw. nicht tangiert.

Das Planvorhaben ist unter Berücksichtigung der nur sehr geringen Gebietsgröße mit den Zielen und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in Einklang zu bringen.

2.1.2 Flächennutzungsplan

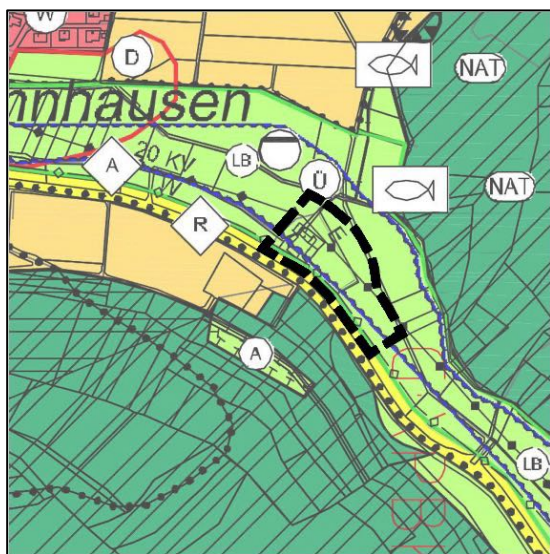


Abbildung 7: FNP – vor der Änderung

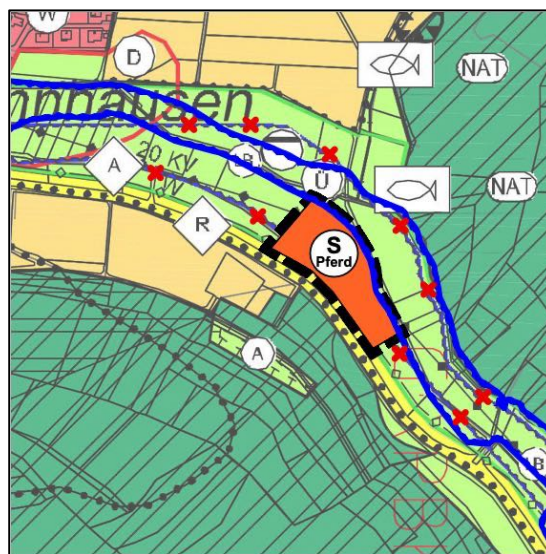


Abbildung 8: FNP - Änderungsentwurf

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gladenbach stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft - Dauergrünland“ dar. Diese Darstellung widerspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB.

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans auch eine Teiländerung des FNP in diesem Bereich betrieben (Änderung des FNP für den Bereich "Frohnhäuser Mühle"). Nach der Änderung wird die Planfläche entsprechend der geplanten Gebietsfestsetzung als „Sonderbaufläche“ (S) dargestellt.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

⁷ Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

⁸ Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

2.1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst existiert bislang kein Bebauungsplan. Das Plangebiet ist derzeit gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

2.2 Fachgesetzliche Anforderungen

2.2.1 Starkregenvviewer

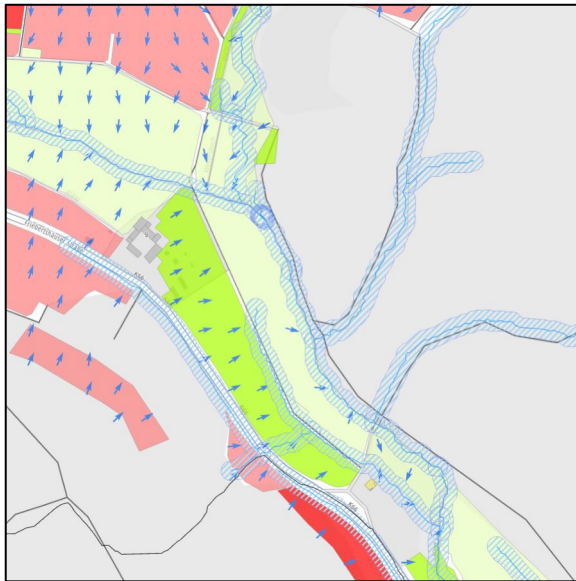


Abbildung 7: Fließpfadkarte des Starkregenvviewers Hessen
- Zugriff 5/2026

Wie die Fließpfadkarte des *Starkregenvviewers* Hessen zeigt, werden die Grünlandflächen des Geltungsbereichs aufgrund der Hangneigung als *mäßig gefährdet* eingestuft und entlang Teilen der Weg- und Straßenflächen können Fließpfade im Starkregenfall verlaufen.

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.*⁹

*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.*⁹

Eine Überbauung von Fließpfaden wird planerisch nicht vorbereitet.

2.2.2 Naturpark

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Naturparks „Lahn-Dill-Bergland“.

Die Schutzkategorie des Naturparks hat einen nichtrestriktiven Charakter, im Vordergrund steht der Schutz- und Entwicklungsapell.

⁹ Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

2.2.3 Natura 2000 - Gebiete

Natura 2000-Gebiete (Flächen gemäß den Bestimmungen der Richtlinien 79/409 EWG - Vogelschutzrichtlinie und 92/43 EWG - FFH-Richtlinie) oder andere Schutzgebiete/ -objekte gem. BNatSchG (z.B. Naturschutzgebiete) werden nicht überplant.

2.2.4 Denkmäler, Denkmalbereiche, Bodendenkmäler

Das Gebäudeensemble der historischen Frohnhäuser Mühle steht unter Denkmalschutz. Anforderungen des Denkmalschutzes sind zu beachten. Gem. §9 Abs. 6 BauGB wird der Status des Kulturdenkmals in die Planunterlagen nachrichtlich übernommen. Im Planteil erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung.

Es liegen keine Erkenntnisse zu Bodendenkmäler im Plangebiet vor.

2.2.5 Kampfmittel

- Information wird im laufende Verfahren ergänzt -

2.2.6 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines festgesetzten Heilquellenschutzgebiets noch innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets.

2.2.7 Hochwasserschutz

Im Norden verläuft die Allna innerhalb des randlichen Geltungsbereichs. Der Bach selbst wird durch Festsetzung als Wasserfläche planungsrechtlich gesichert.

Der östliche Teil des Plangebiets liegt im Überschwemmungsgebiet der Allna (*HWRM-Viewer Hessen*). Dieses wird von den Sondergebietsflächen ausgespart und als Grünfläche festgesetzt, ebenso wie der Gewässerrandstreifen des Bachs.

2.2.8 Störfallverordnung

Es ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten, dass ein Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen gem. § 3 (5a) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht. Die Störfallverordnung (12. BImSchV) und die Seveso-III-Richtlinie definieren angemessene Abstände zwischen Betrieben, in denen relevante gefährliche Stoffe verwendet werden und schutzwürdigen Gebieten.

Im vorliegenden Fall sind relevante Störfallbetriebe nicht bekannt.

3 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans



Abbildung 9: Bebauungsplan – Planteil

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sondergebiet Pferdehof

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden als *Sonstiges Sondergebiet* gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Hierdurch besteht die Möglichkeit, die gewünschte Nutzung die keinem der Baugebiete der §§ 2 - 10 BauNVO entspricht, festzusetzen. Dabei erfolgt eine Gliederung des Baugebiets in zwei Bereiche, die die Nutzungsmöglichkeit differenziert definieren. Das Sondergebiet 1 umfasst dabei räumlich den Bereich der historischen Mühlengebäude, das Sondergebiet 2 umfasst den Bereich, der bereits heute vorrangig dem Pferdesport und der Pferdehaltung dient und in dem die Errichtung einer Reithalle ermöglicht werden soll.

Das „Sondergebiet Pferdehof“ (SO 1 Pferdehof und SO2 Pferdehof) dient der Unterbringung von Anlagen für den Pferdesport und der Pensionstierhaltung, Wohnungen, Ferienwohnungen, Seminarräumen sowie ergänzender Einrichtungen und Nebenanlagen.

Im „Sondergebiet 1 Pferdehof“ sind (SO 1 Pferdehof) sind zulässig:

- Wohnungen und Wohngebäude,
- Ferienwohnungen,
- Kleintierpension,
- Räume und Einrichtungen für freie Berufe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Pferdestallungen für Zucht-, Aufzucht- und Pensionspferdehaltung,

- Funktionsbereiche bzw. Nebenanlagen (z.B. Lager-/ Bergehallen, Rangier- und Abstellflächen, Werkstatt, Stellplätze)

Auf einer dem Hauptnutzungszweck untergeordneten Fläche sind darüber hinaus zulässig: ein Gastronomiebetrieb, und Verkaufsflächen, sofern sie der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber hinsichtlich Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im „Sondergebiet 2 Pferdehof“ (SO 2 Pferdehof) sind zulässig:

- eine Reithalle,
- Pferdestallungen für Zucht-, Aufzucht- und Pensionspferdehaltung,
- Funktionsbereiche bzw. Nebenanlagen (z.B. Lager-/ Bergehallen, Rangier- und Abstellflächen, Werkstatt, Stellplätze) und
- Bewegungsflächen (z.B. Außenreitplätze).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im *SO 1 Pferdehof* mit 0,4 und im *SO 2 Pferdehof* mit 0,3 festgesetzt, wodurch eine gebietsinterne Gliederung ermöglicht wird. Die relativ geringe GRZ wird auch aufgrund der landschaftlichen Lage der Frohnhäuser Mühle im Allna-Tal gewählt.

Es wird, unter Berücksichtigung der nachfolgend genannten Überschreitungsmöglichkeiten, eine der *Bodenschutzklausel* (§ 1a Abs. 2 BauGB) entsprechende Baudichte ermöglicht und – in Verbindung mit den ökologischen Regelungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen – gleichzeitig ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft sichergestellt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im *SO 1 Pferdehof* bei maximal vier zulässigen Vollgeschossen (IV) mit 0,6 als Obergrenze festgesetzt.

Der Wert wurde an die Anforderungen der Planung angepasst. Diese Festsetzungskombination ermöglicht eine ausreichend hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen, wobei gleichzeitig eine Überprägung des Landschaftsbereichs verhindert wird.

3.2.3 Gebäudehöhe

Im *SO 2 Pferdehof* darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen eine Höhe von 242,0 m ü.NHN (Normalhöhen-Null) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe (FH). Diese wird definiert durch die Oberkante des Hauptfirstlinie. Hierdurch wird im

Allna-Tal die Höhe der neuen baulichen Anlagen begrenzt. Dies dient auch der Durchlässigkeit von Kaltluftströmungen im Allna-Tal.

Im Ergebnis wird daher mit den o.g. Regelungen gewährleistet, dass sich die entstehenden Gebäude in den Landschaftsraum einfügen und eine landschaftsverträgliche Gliederung erreicht wird.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich im Wesentlichen im SO 1 *Pferdehof* am Gebäudebestand des historischen Mühlenensembles orientieren.

Im SO 2 *Pferdehof* orientiert sich die Baugrenze an der erforderlichen Außenabmessung eines Gebäudes für die Reithalle. Diese berücksichtigen sowohl die Bauverbotszone als auch die Lage des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Verkehrserschließung

Die Festsetzung der Kreisstraße erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“. Da sich das Plangebiet außerhalb der OD befindet wird ein Bereich für die Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet/zur Frohnhäuser Mühle räumlich klar definiert.

Der südöstlich festgesetzte Wirtschaftsweg wird, ebenfalls gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Frohnhäuser Mühle ist an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angebunden.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen soll das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert (z.B. über Rigolen), gesammelt (z.B. Zisterne) und verwertet werden (z.B. zur Grünflächenbewässerung). Ausnahmen können zugelassen werden sofern nachweislich wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.

Ausschließlich überschüssiges Wasser ist verzögert dem nächstgelegenen Vorfluter (bzw. falls vorhanden dem Regenwasserkanalisation) zuzuführen. Die Erforderlichkeit der Ableitung sowie der zur Vermeidung von Abflussverschärfungen erforderliche Drosselabfluss ist im Rahmen des Bauantrags fachlich nachzuweisen.

3.6 Förderung der Sonnenenergienutzung

Zur allgemeine Förderung der Sonnenenergienutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden im *SO 2 Pferdehof* bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der Dachflächen vorzusehen sind. Im *SO 1 Pferdehof* wird auf eine derartige verpflichtende Festsetzung verzichtet, da das Gebäudeensemble der Frohnhäuser Mühle als Kulturdenkmal unter Schutz steht.

3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

3.7.1 Dachgestaltung

Mit der Festsetzung von geeigneten Dächern bei Hauptbaukörpern wird der Lage im Landschaftsraum Rechnung getragen. Weiterhin nimmt diese Festsetzung Bezug auf den denkmalgeschützten Gebäudebestand der historischen Mühle. Daneben werden Festsetzungen zur angemessenen farblichen Gestaltung von Dachflächen formuliert (hiervon ausgenommen sind technische Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie).

Die Dachflächen von Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteilen können jedoch als Flachdächer ausgebildet werden. Für letztere wird klargestellt, dass in diesen Fällen eine Dachbegrünung notwendig ist.

3.7.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch die öffentlich einsehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Auswirkungen zu entfalten.

Daher werden neben dem weitgehenden Ausschluss von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen auch Mindestanforderungen zu Einfriedungen, Geländemodellierung und Stützmauern formuliert. Diese stellen generelle Gestaltungsansprüche der Stadt Gladenbach dar.

So sind Stützmauern an den Grundstücksgrenzen auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten. Sichtbare Elemente müssen dabei aus folgenden Materialien sein: Naturstein, Betonstein in Natursteinoptik und Gabionen.

Empfehlung: Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sollten durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abgeschirmt werden.

3.7.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dem Schutz des landschaftlich reizvollen Umfeldes. Lediglich Werbeanlagen für die Einrichtungen auf der Frohnhäuser Mühle sind zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen,

Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schaubänder werden ausgeschlossen..

3.8 Grünordnung

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen
- die Angaben zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie öffentlichen und privaten Stellplatzflächen
- die Festlegung, dass Flachdächer begrünt werden müssen.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstück mit mind. 15 cm Bodenabstand zu installieren und sollten „offen“, d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen gestaltet werden.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Landschaftsgerechte Einbindung

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Flächen sind dabei mit klein- bis mittelkronigen Bäumen und Sträuchern zu gliedern.

Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Ebenfalls werden Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) getroffen.

Die Regelungen sind auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen zu beachten.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise:

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfе in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre „Naturschutz an Gebäuden“ NABU Deutschland).

3.9 Forstliche Belange

Forstliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

4 Umweltbelange

4.1 Umweltbericht

Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan gelten die §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, nach denen eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden muss. Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als separater Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethоden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Der Umweltbericht wird als *Konzeptentwurf* im Beteiligungsverfahren vorgelegt. Er wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel ist zu einer der dauerhaften Zukunftsaufgaben der Städte und Gemeinden geworden. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹⁰. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB

¹⁰ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Die Beschränkung der Bebauungshöhen, so dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.
- Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen.
- Eine mögliche Begrünung von Flachdächern dient nicht nur einer besseren landschaftlichen Einbindung und der Schaffung von Siedlungshabitaten, sondern auch durch den Rückhalt von Niederschlagswasser und Verdunstung von diesem zur Verringerung von Aufheizeffekten im Baugebiet.

Auch dienen die Hinweise gem. § 35 Abs. 9 HeNatG zum Ausschluss von Stein-/ Schottergärten einer Verminderung von Aufheizeffekten.

4.3 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

Die naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichsanforderungen werden im laufenden Verfahren bearbeitet.

5 Bodenordnung

Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Grundstücksflächen stehen dem Vorhabenträger zur Verfügung. Zur Umsetzung der Bauleitplanung ist eine Durchführung eines Verfahrens zur Bodenordnung nicht erforderlich.

6 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet 1 Pferdehof	3.137 qm	18,2 %
Sondergebiet 2 Pferdehof	7.513 qm	43,6 %
Straßenfläche	1.041 qm	6,1 %
Wirtschaftsweg	660 qm	3,8 %
Private Grünflächen	4.517 qm	26,2 %
Wasserfläche	294 qm	1,7 %
Wasserkraft	84 qm	0,4 %
GESAMT	17.246 qm	100,0 %

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,4

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,4 = 240 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 240 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,6 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,6 = 360 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 2 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)