



## **BESCHLUSSVORLAGE**

- öffentlich -

Beratungsfolge	Termin	TOP Nr.
Magistrat der Stadt Gladenbach	25.11.2024	
Bau- und Planungsausschuss	04.12.2024	
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gladenbach	12.12.2024	

### **Betreff:**

#### **Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

##### **1. Bebauungsplan „Frohnhäuser Mühle“**

##### **2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich des B-Plans „Frohnhäuser Mühle“**

### **Erläuterung und Begründung:**

Die Eigentümer der historischen „Frohnhäuser Mühle“, die zwischen den Gladenbacher Stadtteilen Frohnhausen und Friebertshausen liegt, haben einen Antrag zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens (Aufstellung eines Bebauungsplans und Teiländerung des Flächennutzungsplans) gestellt.

Das Gelände dieser ehemaligen „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 zumeist 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. Das Gebäudeensemble befindet sich im planungsrechtlichen Sinne im Außenbereich. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gladenbach wird das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft – Dauergrünland“ dargestellt.

Die denkmalgeschützten Gebäude auf dem Gelände unterliegen schon seit geraumer Zeit nicht mehr der Nutzung als „Mühle“. Die derzeitigen Eigentümer möchten hier diverse außenbereichsverträgliche Nutzungen realisieren. Bereits heute befinden sich in den Gebäuden verschiedene Nutzungen (u.a. Wohnen, Tierhaltung, Seminarräumlichkeiten), die sich in die landschaftlichen Strukturen und in die Gebäudesubstanz sehr gut integrieren lassen.

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 der baulichen Entwicklung des Ensembles dienen. So sollen ergänzende Nutzungen z.B. für den Pferdesport (inkl. 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 – Pferdesport / Wohnen / Seminarbetrieb“ 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.“).

Da die Bauleitplanung in erster Linie privat motiviert ist, hat der Vorhabenträger gegenüber der Stadt erklärt, dass er die Kosten für die Durchführung der Planung und des Verfahrens tragen wird.

Vorgeschlagener Verfahrensweg:

Die Rahmenbedingungen zur Umsetzung der Bauleitplanung im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahren (§ 13a / § 13b BauGB) liegen nicht vor. Insofern ist die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans in einem 2-stufigen Regelverfahren (inkl. Umweltprüfung) aufzustellen.

Aus Sicht des Fachbereichs Bauen ist die vorhabenbezogene Erstellung eines B-Plans mit zugehöriger F-Plan Änderung sinnvoll und notwendig, um die bereits durchgeführten Maßnahmen an den Gebäuden nachträglich zu legalisieren und sichere Rahmenbedingungen für die weitere Nutzung zu schaffen. Mit der Stadt Gladenbach als Verfahrensträger ist sichergestellt, dass die Entwicklung der Fläche im städtischen Sinne erfolgt.

Ein Rückbau wäre, auch nach den Gesprächen mit der Bauaufsicht und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises, nicht zielführend und würde eine unbillige Härte darstellen.

### **Beschlussvorschlag:**

#### **1. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan (gem. § 2 Abs. 1 BauGB):**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des nachfolgend aufgeführten Bebauungsplans:

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung:  
Bebauungsplan „Frohnhäuser Mühle“

Das allgemeine Planungsziel ist die Festsetzung eines (sonstigen) „Sondergebiets - Pferdesport / Wohnen / Seminarbetrieb“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Osten der Gemarkung Frohnhausen und umschließt eine Fläche von rd. 1,5 ha. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Frohnhausen, Flur 8:

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.).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist darüber hinaus aus den nachfolgenden Karten ersichtlich (fett umrandete Bereiche), die Bestandteile dieses Beschlusses sind.

Die Kosten des Verfahrens für die B-Plan Aufstellung trägt der Antragsteller, eine Kostenübernahmeerklärung liegt vor.

#### **2. Aufstellungsbeschluss (FNP-Änderung) gem. § 2 Abs. 1 BauGB:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans „Frohnhäuser Mühle“.

Das allgemeine Planungsziel ist die künftige Darstellung einer „Sonderbaufläche – Pferdesport / Wohnen / Seminarbetrieb“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO.

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich (fett umrandeter Bereich), die Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Die Kosten des Verfahrens für die FNP-Änderung trägt der Antragsteller, eine Kostenübernahmeerklärung liegt vor.

Anlage(n):

1. Aufst\_FNP\_FrohnhaeuserMuehle\_Plankarte
2. Aufst\_BPL\_FrohnhaeuserMuehle\_Plankarte

Antonia Bläser  
Sachbearbeiter/in

Lukas Keil  
Fachbereichsleiter/in

Peter Kremer  
Bürgermeister