



BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

Beratungsfolge	Termin	TOP Nr.
Magistrat der Stadt Gladenbach	07.09.2026	
Bauausschuss	16.09.2026	
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gladenbach	23.09.2026	

Betreff:

**Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) „Auf dem Weidenborn“**

Erläuterung und Begründung:

Der Bebauungsplan „Auf dem Weidenborn“ (rechtskräftig seit 26.06.2014) wurde aufgestellt, um den planungsrechtlichen Rahmen für die geplante Erschließung eines Wohngebietes am nördlichen Siedlungsrand von Weidenhausen zu schaffen.

Im Zuge der laufenden Gespräche zum Ankauf der Flächen hat sich herausgestellt, dass auch die insgesamt rd. 1 ha umfassenden Teile des Plangebietes, die für Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich planerisch vorbereiteter Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt sind, nur zum gleichen (Bauland-)Preis verkauft werden, wie die übrigen Flächen.

Dies hätte zur Folge, dass die hohen Kosten für den Ankauf der 1 ha umfassenden Ausgleichsflächen, die in die Gesamterschließungskosten einfließen, dazu führen, dass das Baugebiet aufgrund der erwartbar überdurchschnittlich hohen Baulandpreise nicht mehr für breite Bevölkerungsteile, insbesondere für viele junge Familien, nicht mehr finanzierbar ist. Insofern sollen nun die Flurstücke 42, 43/1 und 44 vollständig in die Wohngebietsentwicklung einbezogen werden. Damit können die Kosten für den Grundstückskauf auf zusätzliche Baugrundstücke verteilt werden.

Das Flurstück 41 im Norden des Plangebietes weist bereits einen dichten Gehölzbestand auf und liegt zudem zu großen Teilen im Gewässerrandstreifen zum Römershäuser Bach. Gem. § 23 Hess. Wassergesetz (HWG) ist in diesem Bereich u.a. die Ausweisung von Baugebieten nicht zulässig (§ 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG). Dadurch hat dieses Grundstück weder für die Baugebietsentwicklung, noch im Hinblick auf die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen eine Verwendung und soll daher im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung förmlich aufgehoben werden. Mit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung erlangt das Flurstück 41 wieder den Status: „nicht beplanter Außenbereich“.

Der durch die Baugebietsvergrößerung entstehende zusätzliche Ausgleichsbedarf sowie die durch die o.g. Umplanung entfallenden Ausgleichsflächen werden im Rahmen der Planänderung bilanziert und in noch festzulegende Maßnahmen umgelenkt (ggf. auch durch Ankauf von Ökopunkten).

Zur inhaltlichen Erarbeitung der Bauleitplanung und Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte wurde durch den Antragsteller das Planungsbüro Groß & Hausmann, Bahnhofsweg 22, 35096 Weimar (Lahn) beauftragt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gladenbach beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die **Aufstellung** der nachfolgend aufgeführten **Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)** im Stadtteil Weidenhausen:

Die FNP-Änderung erhält die Bezeichnung:

„Auf dem Weidenborn, 1. Änderung“

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die, nördlich an das bereits im Flächennutzungsplan enthaltene Wohnbauflächen angrenzenden und bislang als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen im Umfang von rd. 1 ha.

Allgemeines Planungsziel ist die Änderung der Darstellung in die künftige Widmung als „Wohnbauflächen“, um damit die Grundlagen für die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Weidenborn“ im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB zu schaffen.

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

Allgemeines Planungsziel ist die Änderung der Darstellung in die künftige Widmung als „Wohnbauflächen“, um damit die Grundlagen für die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Weidenborn“ im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB zu schaffen.

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

Anlage(n):

1. Übersichtskarten und räumliche Geltungsbereiche des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans

Antonia Bläser
Sachbearbeiter/in

Johannes Schürmann
Fachbereichsleiter/in

Armin Becker
Erster Stadtrat