



**Stadt Gladenbach
Stadtteil Frohnhausen**

Bebauungsplan „Auf dem Eichacker“

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B:	Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB <i>(als Konzeptentwurf)</i>
----------------	---

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Konzeptentwurf

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

1	Zusammenfassung der Umweltprüfung	1
2	Einleitung	1
2.1	Rahmen des Umweltberichts	1
2.2	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	2
2.2.1	Lage des Plangebietes und Übersicht	2
2.2.2	Ziel und Zweck der Planung	3
2.3	Darstellung der relevanten Umweltschutzziele	4
2.3.1	Übergeordnete Planwerke	4
2.3.2	Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich	4
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB.....	5
3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands.....	5
3.1.1	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	5
3.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	10
3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	10
3.4	Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11
3.4.1	Grünordnungskonzept.....	11
3.4.2	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich	11
3.4.3	Überwachungsmaßnahmen	14
3.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	14
3.6	Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall	14
4	Zusätzliche Angaben	14
4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten	14
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	14
5	Referenzliste	14

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt DTK25.....	2
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG).....	2
Abbildung 3: Acker-/Grünlandzahl Plangebiet - Bodenviwer Hessen, Zugriff 10/2025	8
Abbildung 4: Acker-/Grünlandzahl Umland - Bodenviwer Hessen, Zugriff 10/2025	8
Abbildung 5: Starkregenviwer Hessen - Ausschnitt.....	9

Tabellen

Tabelle 1: Kurzübersicht des Planungsgebiets.....	2
Tabelle 2: Festsetzungen und Flächenbilanz im Plangebiet	3
Tabelle 3: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan...	4
Tabelle 4: Fachgesetze (schutzgutbezogen).....	4
Tabelle 5: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.	10
Tabelle 6: Werte für die Biototypen – Bestand	12
Tabelle 7: Werte für die Biototypen – nach Grünordnung	13
Tabelle 8: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten	14

Anlagen

Anlage 1:.....	Lageplan zur Biotop- und Realnutzung
----------------	--------------------------------------

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

Hinweis:

Folgende umweltbezogene Informationen wurden bislang bei der Erarbeitung des Vorentwurfs berücksichtigt:

- Kartierung der Art- und Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets (vgl. Anlage Bestands- und Konfliktplan),
- Sichtung frei zugänglicher Umweltinformationen (z.B. Natureg, Gruschu, Bodenviwer, Geodaten Hessen).

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB dienen der Information sowie der Sammlung planungsrelevanter Hinweise und Anregungen von öffentlichen und privaten Akteuren - nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden alle umweltrelevanten Informationen im vorliegenden Umweltbericht ergänzt und im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur erneuten Stellungnahme vor- bzw. ausgelegt.

1 Zusammenfassung der Umweltprüfung

- wird noch ergänzt -

2 Einleitung

2.1 Rahmen des Umweltberichts

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die einschlägigen Schutzgüter ermittelt und beurteilt werden. In Anpassung an die Planungsebene werden dann die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten ermittelt und in einem Umweltbericht zum Bauleitplan gem. **Anlage 1 zum Baugesetzbuch** (BauGB) beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans „angemessener Weise verlangt werden kann.“

Die Anforderungen an die Umweltprüfung ergänzen und überschneiden sich mit denen an die Landschaftsplanung im Bauleitverfahren. Die Landschaftsplanung nimmt Bezug auf die gesetzlichen Anforderungen aus dem Naturschutzrecht zur Erhaltung der Funktionen des Naturhaushalts und der Landschaft.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** schreibt in § 1ff BNatSchG vor, dass im besiedelten und unbesiedelten Bereich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig zu sichern ist. In Siedlungen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen und zu entwickeln.

Luftverunreinigungen, Licht- und Lärmeinwirkungen sind, auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gering zu halten. Beeinträchtigungen des lokalen und regionalen Klimas sind zu vermeiden, die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien sind auszuschöpfen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern. Die Vegetation ist im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung zu sichern; unbebaute Flächen, deren Pflanzendecke beseitigt worden ist, sind wieder standortgerecht zu begrünen.

Die wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu erhalten, zu entwickeln und wiederherzustellen. Die besonderen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG zum Tötungs-, Störungs- und Zerstörungsverbot sind der kommunalen Abwägung nach § 1(6) BauGB nicht zugänglich. Soweit Risiken bekannt werden, die einer späteren Planumsetzung entgegenstehen, ist eine Folgenbewältigung bereits auf Ebene der Bauleitplanung sicherzustellen.

Die historische und kulturelle Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes und die landschaftsgebundenen Erholungsmöglichkeiten sind zu erhalten.

Im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Auswirkungen von Plänen sind die erwartbaren Verbesserungen oder Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 1 BauGB darzustellen und die Möglichkeiten der erforderlichen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Minderung sowie von Ausgleich und Ersatz aufzuzeigen.

2.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

2.2.1 Lage des Plangebietes und Übersicht

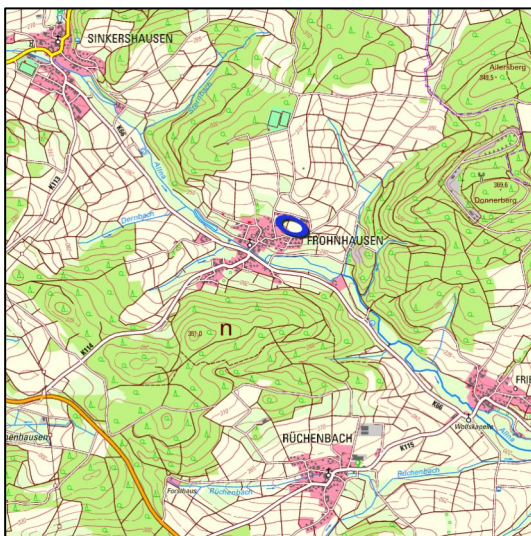


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt DTK25



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Im Gladenbacher Ortsteil Frohnhausen soll am nordöstlichen Ortsrand ein neues Wohngebiet entstehen.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an und umfasst landwirtschaftliche Flächen, die als Intensivgrünland genutzt werden, die nördlichen Anschlussflächen sind mit Futterpflanzen eingesät. Im Westen und Süden wird das Plangebiet durch Wegeparzellen begrenzt, östlich bildet die Straßenparzelle den Abschluss. Unmittelbar im Süden schließt sich ein relativ steiler Hang mit Gehölzen an.

Die Erschließung erfolgt von der angrenzenden „Sportplatzstraße“ aus über eine Straße mit am nördlichen Baugebietsrand.

Hinweis: Das geplante Baugebiet war ursprünglich deutlich größer geplant. Nach Abschluss der Vegetations- und Realnutzungskartierung wurden aber die wertvollen, biotopschutzrechtlich geschützten Grünlandbestände im Südosten aus dem Geltungsbereich herausgenommen und auch die Entwicklung nach Norden hin begrenzt.

Tabelle 1: Kurzübersicht des Planungsgebiets

Landkreis:	Marburg-Biedenkopf
Kommune:	Stadt Gladenbach
Gemarkung:	Frohnhausen
Flur/ Flurstück:	Flur 8 Flurstücke 10, 11, 87 (tw.) und 91/9 (tw.)
Rechts-Hoch-Wert:	473380, 5625950,
Exposition/ Höhe ü. NHN:	südsüdwest, 58-150 m ü. NHN
Größe des Plangebiets	rd. 0,8 ha

2.2.2 Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt die Ausweisung eines "Dörflichen Wohngebietes".

Das Baugebiet ist für freistehende Einfamilienhäusern konzipiert, in max. zweigeschossiger, offenen Bauweise (max. Firsthöhe 9,5 m) und ortstypischem Versiegelungsgrad (Grundflächenzahl 0,4).

(Detailbeschreibung, Flächenbeanspruchung sowie Festsetzungen/ Darstellungen vgl. Begründung zum Bauleitplan)

Tabelle 2: Festsetzungen und Flächenbilanz im Plangebiet

Festsetzung	Fläche in qm (gerundet)	Anteil in %
Dörfliches Wohngebiet	Grundflächenzahl: 0,4 Geschossflächenzahl: 0,6 Vollgeschosse: 2 offene Bauweise Höhen Gebäudeoberkante: 9,5 m Dachneigung: 0° - 45°	5.428 69
Straßenfläche		2.435 31
Sonstige Planungen:		
Anteilige Festsetzung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (30 % der Dachflächen)	-	-
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mind. anteilig mit Gehölzen zu überstellen	-	-
Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken nur als eingegrünte Hecken oder weitmaschige Zäune	-	-
Je angefangene 5 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen	-	-
Fußwege, Stellplätze und öffentliche Parkplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen	-	-
Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln zu versickern und/oder zu verwerten. Überschüssiges Wasser ist verzögert dem Regenwasserkanal zuzuführen.	-	-
GESAMT	7.863 qm	100,0 %

2.3 Darstellung der relevanten Umweltschutzziele

2.3.1 Übergeordnete Planwerke

Für den Geltungsbereich sind die folgenden Aussagen übergeordneter Planwerke im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten:

Tabelle 3: Aussagen übergeordneter Planwerke und Art der Berücksichtigung im Bauleitplan

Fachpläne	Festlegungen, bei der Aufstellung des Bauleitplans zu beachten
Regionalplan (RPM 2010):	„Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ --> Die Gebietszuweisung ist für die im Anschluss an die bebaute Ortslage vorgesehene Eigenentwicklung < 5 ha vorgesehen.
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP):	„Fläche landwirtschaftlicher Nutzung und Pflege“ --> Änderung des FNP erfolgt parallel zum Bebauungsplan

Übergeordnete Planungen stehen demnach der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich entgegen, die Festlegungen fließen in die einzelnen Schutzgutbetrachtungen ein und werden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt bzw. es erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

2.3.2 Spezifische gesetzliche Anforderungen im Planbereich

Im Plangebiet sind die folgenden übergeordneten fachgesetzliche Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten:

Tabelle 4: Fachgesetze (schutzgutbezogen)

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Biologische Vielfalt ¹	Im Untersuchungsgebiet wurden keine nach § 30 BNatSchG (§ 25 HeNatG) geschützten Biotope und keine Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Natura 2000 Gebiete werden nicht überplant.
Boden	Böden mit Archivfunktion, Wald mit Bodenschutzfunktion, Geotope, Bodendenkmäler sowie Altlasten oder Ablagerungen und andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.
Klima und Luft	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Korridors mit erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz (Regionalplan 2010).
Kultur- und Sachgüter	Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht bekannt (FNP/denkxweb).

¹ Nach § 34 (1) BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines NATURA 2000 – Gebiets hin zu überprüfen. Die Prüfung ist gem. § 16 Abs. 1 HAGBNatSchG unselbstständiger Teil des Verwaltungs- oder Planungsverfahrens (außer in den Fällen des § 34 Abs. 6 Satz 1 des BNatSchG); sie wird von der dafür zuständigen Stelle im Benehmen mit der Naturschutzbehörde der gleichen Verwaltungsebene durchgeführt. Nach § 67 BNatSchG kann die Naturschutzbehörde von den Verboten und Geboten des Gesetzes und der aufgrund des Gesetzes erlassenen Rechtsvorschriften auf Antrag Befreiungen gewähren.

Bitte auf Aktualität prüfen

Schutzgut	Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten
Landschaft	Besondere Landschaftsbildfunktionen sind nach Regionalplan nicht betroffen.
Mensch	Lt. Baumgutachten für die Gehölze in den südlichen hangigen Anschlussflächen vom 01.07.2025 sind die Bäume als nicht verkehrssicher bewertet. ² Die Hanggehölze sind daher durchzupflegen, um die Verkehrssicherheit herzustellen.
Wasser	Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, natürliche Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen werden nicht überplant.

(Quellen: Bestandsaufnahme, Bodenviewer Hessen, DenkXweb Hessen, Geoportal Hessen, Gruschuvier Hessen, Naturegviewer Hessen, Regionalplan, Flächennutzungsplan)

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

3.1.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)

3.1.1.1 *Biologische Vielfalt*

Die Kartierung der Vegetation und Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets fand im Rahmen einer Begehung im November 2024 statt. Die Differenzierung und Bewertung erfolgt anhand der Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie der zum Untersuchungszeitpunkt erkennbaren Pflanzenarten-Ausstattung, die Abgrenzung von Biotoptypen folgt der KompensationsV des Landes Hessen in der Neufassung vom Nov. 2018.

Die Ergebnisse sind in der Anlage 1 *Bestands- und Konfliktplan* zusammengefasst.

Ende August 2024 fand eine faunistische Übersichtsbegehung statt. Im Plangebiet selbst wurden derzeit keine sog. planungsrelevanten Arten festgestellt.

Die nordwestlich randlich einkragende mäßig intensiv genutzte Frischwiese bietet ein hohes Habitatpotential für Ameisen-Wiesenknoopfläulinge (*Phengaris nausithous*, P. teileus), ein Nachweis konnte jahreszeitlich bedingt nicht mehr erbracht werden. Im Nord-Nordosten wurde eine Rauchschwalbenkolonie in einer landwirtschaftlichen Halle registriert und im Gehölzbesatz der mageren Flachland-Mähwiese südöstlich des Plangebiets jenseits der "Sportplatzstraße" hielt sich ein Verband von drei Neuntöttern auf.

Die Erhebungen werden durch weitere Arterfassungen im Jahresverlauf 2026 ergänzt.

² Gutachterliche Einschätzung zu einem Baumbestand. - Baumsachverständigenbüro Kraus, Runkel, vom 01.07.2025.

3.1.1.2 Boden

Die Geologie des Plangebiets wird von unterkarbonischem Ton- und Kiesel-schiefer sowie Kuhn-Grauwacken bestimmt (*Geologieviewer Hessen*). Darauf haben sich Braunerden aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen gebildet (*Bodenviewer Hessen*).

Für besondere Bodenfeuchtebedingungen gibt es keine Hinweise, allerdings wird der Fläche eine *extrem hohe natürliche Erosionsgefährdung* zugewiesen (*Bodenviewer Hessen*), was auf der Ausführungsebene zu beachten ist.

Nach der bodenfunktionalen Gesamtbewertung gem. *Bodenviewer Hessen* handelt es sich um Flächen mit Böden *geringer* Wertstufen. Durchgängig wird allen Flächen eine *mittlere Standorttypisierung* zugewiesen (die biotische Lebensraumfunktion³ ist hier demnach ebenso mit *mittel* einzustufen).

Nach der bodenfunktionalen Gesamtbewertung gem. *Bodenviewer Hessen* handelt es sich um Böden *geringer* Wertstufe - durchgängig werden der Fläche ein *mittleres Ertragspotential* sowie eine *mittlere Standorttypisierung* zugewiesen (die biotische Lebensraumfunktion ist hier demnach ebenso mit *mittel* einzustufen), Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen werden als *gering* eingestuft.

Auf Grund der agrarischen Vornutzung ist bereits von relevanten Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/ natürlichen biotischen Tragfunktion⁴ durch Bodenverdichtung, Melioration und Düngung auszugehen - die Böden können bezüglich ihres Hemerobiegrads demnach als mind. euhemerob⁵ eingestuft werden.

Da es sich insgesamt um Böden geringer bis mittlerer Wertigkeit handelt und die Fläche deutlich < 1 ha (rd. 7.900 qm) ist, soll von einer gesonderten Begutachtung abgesehen werden.

3.1.1.3 Klima und Luft

Die Lage ist subatlantisch getönt, sie profitiert innerhalb der noch vorherrschenden Westwinddrift vom Regenschatten des Rothaargebirges. Das Plangebiet liegt innerhalb der großräumigen Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen des Gladenbacher Berglands, klimagünstig an einem nach Südsüdwest geneigten Hang - bioklimatisch ist das Gebiet demnach als Gunstlage im Bergland einzustufen.

Übergeordnete Luftleitbahnen in Form großer Talräume sind von der Planung nicht betroffen, klimaschützende Vorrangfunktionen sind der Fläche nicht zuzuweisen (RPM 2010).

Lokalklimatisch hat die Fläche ebenfalls nur eine untergeordnete Bedeutung - aufgrund der Lage zwischen der bebauten Ortslage Frohnhausens mit den Hanggehölzen im Süden, den Wohngebäuden im Westen und der Außenbereichsbebauung im Norden und

³ „Der Boden, insbesondere sein Wasser- und Nährstoffhaushalt, ist neben den klimatischen, geologischen und geomorphologischen Verhältnissen der entscheidende Faktor für die Ausprägung und Entwicklung von Pflanzengemeinschaften. Böden mit extremen Wasserverhältnissen (sehr nass, sehr wechselfeucht oder sehr trocken) weisen ein hohes bodenbürtiges Potenzial zur Entwicklung wertvoller und schützenswerter Pflanzenbestände auf.“ (Auszug: Methodendokumentation zur bodenfunktionsbezogenen Auswertung von Bodenschätzungsdaten, *Bodenviewer Hessen*)

⁴ Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Speicher- und Reglerfunktion, Archivfunktion, Stoffsenke, Wasserhaushalt, etc.

⁵ vgl. z.B. Feldwisch, N.; Düntgen, J. (2010): "Berücksichtigung der Naturnähe von Böden bei der Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit". - LANUV NRW (Hrsg.), Arbeitsblatt 15 - Recklinghausen (vgl. Kap. 2.1 und 2.2, S. 7-12): euhemerob - starker anthropogener Einfluss - (Boden-)Nutzungstyp intensive genutzte Äcker, Gärten, Nadelwald < 100 Jahre.

(nach Tabelle 1, S. 8 - nach Lantzsich 2005 nach Sukopp 1972, Jeschke 1993 und Karl 1997)

Nordwesten sind keine lokalen Luftleitbahnen betroffen, die Talräume von *Allna* und Seitentälern bleibt unverändert. Die in Anspruch genommene Agrarfläche weist aber grundsätzlich eine erhöhte Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche auf.

Erhebliche zusätzliche Emissionen entstehen nicht, es ist entsprechend der Umgebung ein typisch dörfliches Nutzungsspektrum zulässig.

3.1.1.4 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind, abgesehen vom Grund und Boden, keine kulturellen oder sachlichen Werte vorhanden. Kulturgüter im Sinne von denkmalwerter Bausubstanz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Da das Gladenbacher Bergland aber eine sehr hohe geschichtliche Kontinuität aufweist, ist jedoch prinzipiell mit Bodenfunden zu rechnen, die bei einer baulichen Entwicklung zutage treten können.

3.1.1.5 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Naturraums *Damshäuser Kuppen* innerhalb des *Gladenbacher Berglands*, welches zum *Westerwald* gehört (*Klausing, 1988*). Kennzeichnend für die Damshäuser Kuppen ist der hohe Waldanteil von rd. 50 % (die Buche ist hier dominierend) der höheren Lagen, die von landwirtschaftlich genutzten Tälern zerschnitten sind.

Der Geltungsbereich liegt am Nordrand der Siedlungslage Frohnhausens, innerhalb des bebauten Ortsrandbereichs im Übergang zu der sich nördlich erstreckenden klassisch-artifizien⁶ Agrarflur. Diese ist von den bewaldeten Kuppen in Richtung Sinkershausen hin sowie von *Donnerberg* und *Allersberg* umgeben, verläuft das *Allna*-Tal mit intensiver Grünlandnutzungen im Talbodenbereich.

Das Plangebiet liegt zwar in der Sichtachse *Rimberg-Dünsberg*, ist aber aufgrund von Topographie und umgebenden Gehölzen/ Gebäuden nur auf der Mikroebene prägend. Die Fläche selbst hat keine hohe Strukturausstattung, allerdings werden der angrenzende Gehölzbestand sowie die umgebenden Feldgehölze den Raum, und damit auch die landschaftliche Erholungseignung, insgesamt strukturell auf.

Mit einer guten Durchgrünung der Fläche und unter Erhalt der angrenzenden Bestandsgehölze sowie der Wegeverbindungen kann die Fläche aber landschaftlich gut eingebunden werden.

Wichtige Sichtachsen oder eine besondere Empfindlichkeit gegenüber der gleichsinnigen Ausdehnung des Ortsrands sind demnach nicht unmittelbar betroffen.

⁶ Die „klassisch-artifizielle“ Eigenart eines Ortes kommt durch den Einfluss des menschlichen Wirkens zustande. Die Natur hat ihre „Bedrohlichkeit“, aber auch ihre wilde („romantische“) Schönheit verloren, das Landschaftsbild spiegelt das harmonische Miteinander von naturräumlichen Gegebenheiten und kultureller Nutzung wider (z.B. alte Weinbergstrukturen: relief-, boden- und klimaangepasste Bewirtschaftungsform).

Als „abstrakt-funktional“ werden diejenigen Landschaftsmerkmale bezeichnet, die sich der geistig-abstrakten („rationalen“) Betrachtungs- und Interpretationsweise erschließen. Die Ordnungskonzepte und/oder Zweckfunktionen des Landschaftsaufbaus bilden dabei den geistigen Hintergrund des Landschaftsverständnisses: Oberflächenform als Ausdruck der Entstehungsgeschichte; Gestaltung von Nutzflächen nach ökonomischen Richtlinien usw.

Eine „romantische Eigenart“ entsteht durch ungeordnete bis chaotische „Formen und Farbenvielfalt, unregelmäßige bis diffuse Bereichsabgrenzungen“, deren Raumqualitäten sich mit „räumliche Abgeschlossenheit, Geborgenheit und Idylle“ umschreiben lassen.

3.1.1.6 Mensch

- Landnutzungsverteilung:

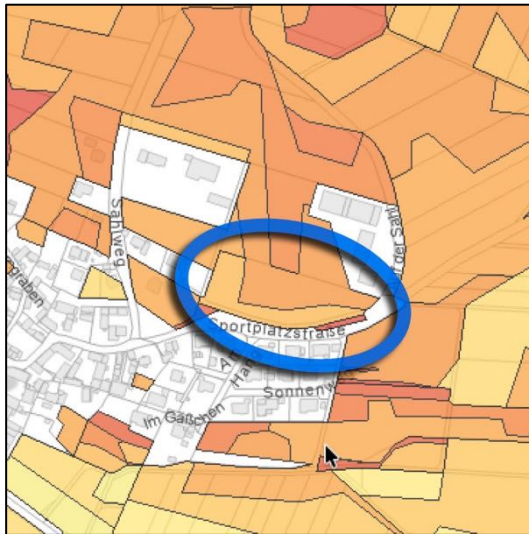


Abbildung 3: Acker-/Grünlandzahl Plangebiet - Bodenviewer Hessen, Zugriff 10/2025

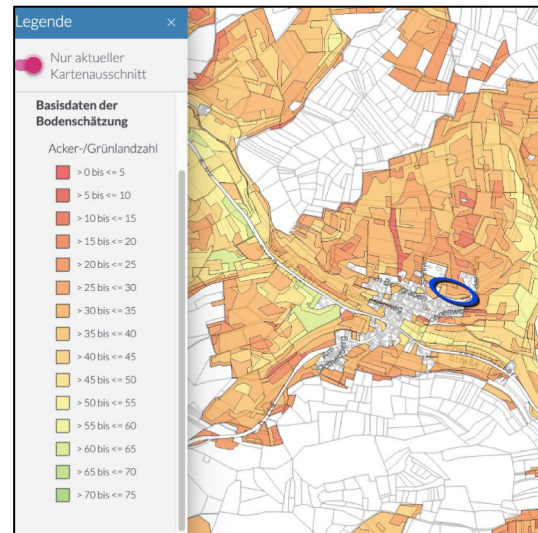


Abbildung 4: Acker-/Grünlandzahl Umland - Bodenviewer Hessen, Zugriff 10/2025

Das Plangebiet unterliegt einer Nutzung als Intensivweide. Das *Ertragspotential* wird mit *mittel* angegeben, die Acker-/ Grünlandzahl liegt bei > 25 bis <=30 sowie >35 bis <= 40 (Bodenviewer Hessen).

Vergleicht man die Böden mit den Böden der Gladenbacher Agrarflur wird deutlich, dass das Plangebiet hinsichtlich des Ertragspotentials hier überwiegend im unteren bis mittleren Bereich liegt, höherwertigere Flächen finden sich erst in tieferen Lagen.

Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaftsstruktur bzw. -funktion liegt bei Einbeziehung des Plangebiets i.U. von 0,8 ha demnach nicht auf der Hand, auch wird das landwirtschaftliche Wegenetz 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 Existenzgefährdung der Bewirtschafter durch den bevorstehenden Verlust an Wirtschaftsflächen mitgeteilt. In Anbetracht der geringen Plangebietsgröße kann hiervon nicht ausgegangen werden.

Insofern ist davon auszugehen, dass auch keine existenzbedrohende Betroffenheit durch den Flächenentzug vorliegt.

- Wohnen, Industrie und Gewerbe:

Unmittelbar südlich und westlich des Plangebiets grenzen die Wohnbauflächen des Ortsrands an. Nach Norden und Osten hin erstreckt sich die freie Agrarflur mit zwei ehemaligen Aussiedlerhöfen, landwirtschaftliche Betriebsstätten im Haupterwerb sind nicht vorhanden.

Die gleichsinnige Ausdehnung des Ortsrands als „Dörfliches Wohngebiet“ steht demnach in keinem Konflikt zu umgebenden Nutzungen.

- Freizeit und Erholung:

Südlich der Fläche verläuft der Radweg Frohnhausen-Nesselbrunn, welcher eine regionale Verbindungsfunktion zwischen dem *Allna*-Tal und dem Tal der *Ohe* hat. Der im FNP dargestellte Wanderweg scheint nicht mehr ausgewiesen zu sein.

Eine lokale Bedeutung für die Erholung ergibt sich aus dem Angebot für Feierabendspaziergänge. Das Flurwegesystem in der Umgebung des Plangebiets stellt eine Verbindung zu den Offenland- und Waldflächen der näheren Umgebung dar.

- Infrastruktur, Ver- und Entsorgung:

Die verkehrliche Erschließung wie auch die Ver- und Entsorgung ist der Begründung zum Bauleitplan zu entnehmen.

3.1.1.7 Wasser

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, natürliche Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen werden nicht überplant.

Die Fläche selbst ist aber aufgrund der Höhenlage mit einiger Sicherheit als grundwasserferner Standort anzusprechen. Die im Plangebiet vorzufindenden silikatischen, kluftigen Sedimentfestgesteinsschichten (Unterkarbonische Ton- und Kieselschiefer u. Kuhn-Grauwarke) haben eine *geringe* Durchlässigkeit (*Geologieviewer Hessen*), die Verschmutzungsempfindlichkeit wird als *sehr gering* eingestuft (*Gruschuvviewer Hessen*).



Abbildung 5: Starkregenvviewer Hessen - Ausschnitt

Die Starkregenkarte Hessen des HLNUG stellt für die an das Plangebiet angrenzenden Straßen- und Wegeflächen Fließpfade mit 20 m breiten Pufferstreifen dar, die Fläche selbst wird aufgrund der Hangneigung als *stark gefährdet* eingestuft. 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.*⁷

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

⁷ Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

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

3.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse ergibt sich gegenüber dem Basisszenario folgende Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung:

Tabelle 5: Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung.

Schutzgut:	Prognose bei Nichtdurchführung:	
Biologische Vielfalt	Die Fläche wird weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet und bleibt als solcher für die Tier- und Pflanzenwelt des Talzugs vollumfänglich als allgemeines Nahrungshabitat nutzbar.	±
Boden	Die Böden behalten ihre Funktionen im Naturhaushalt, wobei die Belastungen durch die Landwirtschaft weiter einwirken.	±
Klima und Luft	Die an die Fläche geknüpfte Klimaaktivität bleibt vollumfänglich erhalten.	±
Kultur- und Sachgüter	Grund und Boden bleiben als Ressource weiterhin unverändert erhalten.	±
Landschaft	Die verbliebene Freiraumfläche bleibt unbeschnitten und die Silhouette des Ortsrandes wird nicht verändert.	±
Mensch	Die Fläche dient weiterhin der landwirtschaftlichen Produktion - der Entwicklungsdruck für eine Siedlungserweiterung würde aber aufgrund der Standortfaktoren weiterhin einwirken.	±
Wasser	Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine nachhaltigen Veränderungen des Wasserhaushalts zu erwarten.	±
Skala der erwartbaren Erheblichkeit bei Nichtdurchführung: - Verschärfung der Bestandssituation ± keine relevanten Auswirkungen erwartbar + Aufwertung der Bestandssituation		

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung betrachtet.

Hierzu sind gem. Anlage 1 BauGB „soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i [BauGB] zu beschreiben“. Die hier genannten Belange umfassen:

- die i.R. der Bestandsaufnahme beschriebenen Schutzgüter (vgl. Kap. „Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme (Basisszenario)“) sowie
- Wechselbeziehungen zwischen ihnen und
- *„die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts und*
- *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.“*

Die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, sowie die Beachtung der sich hieraus ergebenden Anforderungen erfolgt in Kap. „Darstellung der relevanten Umweltschutzziele“ bzw. den Schutzgutprognosen in der nachfolgenden Tabelle.

Die Prognose der erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase erfolgt im jeweils für die Planungsebene erforderlichen Umfang unter Berücksichtigung der in Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh BauGB genannten Punkte.

Das Kapitel wird zum zweiten Beteiligungsverfahren unter Berücksichtigung der i.R. der frühzeitigen Beteiligungsrunde eingegangenen Stellungnahmen ergänzt.

3.4 Erläuterung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.4.1 Grünordnungskonzept

- noch zu ergänzen -

Maßnahmen zum jetzigen Bearbeitungsstand:

- vgl. grünordnerische (textliche) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB und
- „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ in den textlichen Festsetzungen.

3.4.2 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

3.4.2.1 *Bedarfsklärung und Bilanzierung*

Für die Abwertung durch den Boden- und Vegetationsverlust bei einer Überbauung, und auch für die Minderung der Naturhaushaltsfunktionen in zulässigen Freiflächen ist gem. BauGB ein Eingriffsausgleich sicher zu stellen.

Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans wird die Kompensationsverordnung (KV neu) herangezogen, wobei die Besonderheiten der Planungsebene zu

berücksichtigen sind⁸. Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biotyp gewandelt werden kann.

Die Bilanzierung des Bestands erfolgt auf Grundlage der kartierten Realnutzung, wobei die bereits ausgebauten Wegeparzellen der Sportplatzstraße nicht Bestandteil der Bilanzierung werden (es werden hier keine erheblichen neuen Zulässigkeiten geschaffen).

Tabelle 6: Werte für die Biotoptypen – Bestand

Biotyp: Bestand	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
06.220 "Intensiv genutzte Weiden" Wert für das Grünland.	6.050	21	127.050
06.340 "Frischwiesen mäßiger Nutzungsintensität" Wert für den Grünlandbestand im Nordwesten innerhalb der Wegeparzelle	25	35	875
09.121 "Artenreiche Saumvegetation frischer Standorte" Wert für den artenreichen Wegsaum im Südwesten	25	50	1.250
09.151 „Artenarme Feld-, Weg- und Wiesensäume frischer Stand- orte, linear“ Wert für den artenarmen Wegsaum im Nordwesten	100	29	2.900
10.670 "Bewachsene Schotterwege" Wert für den Weg entlang der Südflanke	600	17	10.200
11.224 "Intensivrasen" Wert für den südlichen Teil des westlichen Wegs	25	10	250
GESAMT (Fläche)	6.825		142.525

Die Bilanzierung des Nacheingriffszustands folgt den auf Bauleitplanebene nach Abwägung aller Gesichtspunkte getroffenen Festsetzungen und den darauf basierenden möglichen Nachnutzungen.

Bezüglich der Dachflächen der Hauptgebäude ergeben sich innerhalb der Grundstücksflächen (5.425 qm) folgende Zulässigkeiten (gerundet):

⁸ Anwendung des Biotopwertsystems in der Bauleitplanung: Bei der Übertragung des Verfahrens auf die Bauleitebene und die Grünordnungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung einen Eingriffs-Ausgleichsrahmen beschreibt und eine Abwägungsgrundlage für das weitere Verfahren bereitstellt. Zu beachten ist ferner, dass nach der KV einzuhaltende Fristen auf die Zulässigkeiten nach dem Baugesetzbuch nicht übertragbar sind. Das Verhältnis von Eingriff und Ausgleich ist weniger durch Zeitpunkte als durch Zeiträume geprägt, in denen auch Bauerwartungssituationen mit hochwertigen Kurzzeithabitaten entstehen können. Für diese variablen und insgesamt befristeten, Spontanentwicklungen kann aber weder in zeitlicher noch in räumlicher Hinsicht eine Berücksichtigung erfolgen. Demgegenüber werden die erforderlichen zentralen Ausgleichsmaßnahmen zeitlich gebündelt zur Umsetzung kommen und bilden günstigenfalls einen Entwicklungsvorsprung gegenüber der baulichen Gesamtauslastung.

GRZ 0,4 = 40 % Grundstücksfläche = überbaubare Fläche = 2.175 qm

Nach § 19 BauNVO sind Überschreitungen der GRZ durch *Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird* um bis zu 50 % zulässig. Ob und in welcher Art und Weise diese ausgenutzt werden, ist nicht geregelt. Hilfsweise wird daher eine gemittelte Überschreitung i.U. von 10 % sowie die Versickerung des hier anfallenden Oberflächenwassers innerhalb der Grundstücksfreiflächen zugrunde gelegt.

$$5.425 \text{ qm} * 0,1 = 550 \text{ qm}$$

Demnach ergibt sich folgende Bilanz:

Tabelle 7: Werte für die Biotoptypen – nach Grünordnung

Biotoptyp: nach Grünordnung	Fläche/ qm	Pkt./ qm	Pkt./ Biotop
Mischwert: 09.160 „Straßenränder“ auf 1/5 der Fläche (Setzung), 13 BWP, 10.510 „Sehr stark versiegelte Flächen“, 3 BWP Wert für die Erschließungsstraße (Straße, Straßenränder, Straßenbegleitgrün) $(13+(4 \times 3)):5=5$.	1.400	5	7.000
10.710 „Dachfläche nicht begrünt“ Wert für die nach Planungsrecht zulässige Überbauung gem. GRZ (s.o.).	2.175	3	6.525
10.715 „Dachfläche nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerung“ Wert für die nach Planungsrecht zulässige Überschreitung der GRZ (s.o.).	550	6	3.300
11.221 „Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich“ Wert für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (50 % der Grundstücksfläche)	2.700	14	37.800
GESAMT	6.825		54.625

Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf rd. 142.525 Biotopwertpunkte.

Nach Maßnahmenumsetzung sind rd. 54.625 Biotopwertpunkte zu erreichen.

Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen entsteht somit ein **rechnerisches Defizit von - 87.900 BWP**.

Die Eingriffe im Baugebiet können somit **nicht** vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

3.4.2.2 Bewältigung der Ausgleichsanforderungen

- wird noch ergänzt -

3.4.3 Überwachungsmaßnahmen

- wird noch ergänzt -

3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

- wird noch ergänzt -

3.6 Anfälligkeit der Vorhaben im Katastrophenfall

- wird noch ergänzt -

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und eventueller Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Tabelle 8: Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten

Belange:	Lücken durch fehlende Kenntnisse/ Schwierigkeiten:

4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

- wird noch ergänzt -

5 Referenzliste

Bastian, O. (1994): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft. Jena, Stuttgart, 1994.

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2025): Floraweb. - www.floraweb.de.

BfN - Bundesamt für Naturschutz (2025): Wissenschaftliches Informationssystem zum Internationalen Artenschutz. – <https://www.wisia.de>.

Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO, 2009): „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

Dietz, M.; Höcker, L.; Lang, J.; Simon, O. (2023): „Rote Liste der Säugetiere Hessens – 4. Fassung“, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

Eichler, L.; Georgiev, K.; Kreuziger, J.; Korn, M. (2021): „Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens – 11. Fassung, Stand Dezember 2021“, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gladenbach.

Frahm-Jaundes, E.; Braun, H.; Engel, U.; Gümpel, D. (2022): „Hessische Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) – Kartieranleitung“, Naturschutzskripte 8, Hrsg. Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG).

Geoportal Hessen (2025): Geodateninfrastruktur Hessen (GDI-Hessen). – www.geoportal.hessen.de.

- HA - Hessen Agentur GmbH (2025): Hessen-Tourismus. – www.hessen-tourismus.de
- HLGL - Hessische Landesamt für geschichtliche Landeskunde (2025): Landesgeschichtliches Informationssystem Hessen (LAGIS). – www.lagis-hessen.de.
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2025): Geofachanwendungen (WebGIS). - <https://www.hlnug.de/?id=490>.
- | | |
|--|---|
| Individuelle Viewer für: | Lärm |
| Agrarbelange | Naturschutzinformationssyst. (Natureg) |
| Boden | Starkregen |
| Geologie | Wasserrahmenrichtlinien (WRRL) |
| Grund- und Trinkwasserschutz (GruSchu) | Wind-Atlas |
| Hitze | Geoportal Hessen: |
| Hochwasserrisikomanagement (HWRM) | Gewässer von wasserwirtschaftl. Bedeut. |
| Landesgrundwasserdienst (LGD) | Überschwemmungsgebiete |
- HLNUG - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2025): Geotope in Hessen. - <https://www.hlnug.de/themen/geologie/geotope>.
- HMWEVL - Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (2025): Solarkataster Hessen. - <https://solar-kataster-hessen.de/appsk2/pv/>.
- Karl, J. (1997): Bodenbewertung in der Landschaftsplanung. Naturschutz und Landschaftsplanung Bd. 29(1): 5-17.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens mit einer Karte der naturräumlichen Gliederung 1 : 200 000. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz), H. 67. Wiesbaden (https://www.hlnug.de/fileadmin/doku-mente/naturschutz/Bekanntmachung/2021/Naturraum_Dokumentation.pdf).
- Krause, C.L.; Adam, K.; Schäfer, B. (1983): "Landschaftsbildanalyse" Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 25, Hrsg. BFANL Bonn Bad Godesberg.
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2025): Kulturdenkmäler in Hessen. – <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>.
- Nehring, S.; Kowarik, I.; Rabitsch, W.; Essl, F. (2013). Naturschutzfachliche Invasivitätsbewertungen für in Deutschland wild lebende gebietsfremde Gefäßpflanzen. BfN-Skripten 352.
- Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).
- Standortkarte von Hessen: Geologische Karte. – 1 : 50.000.
- Standortkarte von Hessen: Hydrogeologische Karte. – 1 : 50.000.
- Starke-Ottich, I.; Gregor, T.; Uebeler, M.; Frede, A. (2019): „Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Hessens – 5. Fassung“, Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV).
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg und Amt für Umweltschutz (2023): Städtebauliche Klimafibel Online - Hinweise für die Bauleitplanung. - www.staedtebauliche-klimafibel.de.

Stadt Gladenbach

Oktober 2025

Anlagen:*Anlage 1: Bestands- und Konfliktplan*