

Stadt Bad Wildungen

Bebauungsplan Nr. 5

Mandern

"Schöne Aussicht II"

BEGRÜNDUNG

Stadtbauamt

Bad Wildungen

Inhalt:

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Zielsetzung des Bebauungsplans**
- 4. Städtebauliches Konzept**
- 5. Verkehrliche Erschließung**
- 6. Ver- und Entsorgung, Löschwasser und Hinweise zum Brandschutz**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Heilquellenschutz**
- 9. Umweltbezogene Belange**
- 10. Zusammenfassung**

Anhang

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2008

Auszug aus dem Landschaftsplan 2006

Bebauungsplan Nr. 3 Mandern "Am Rückwege"

Nachweis der geordneten Abwasserbeseitigung mit Wasserbilanz

Nachweis der geordneten Wasserversorgung

Umweltbericht mit Artenschutzrechtlicher Einschätzung

Bauleitplanung der

**Stadt Bad Wildungen
Landkreis Waldeck-Frankenberg
Regierungspräsidium Kassel
Land Hessen**

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 Mandern "Schöne Aussicht II"

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung aufgestellt.

Ausgewiesen werden sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein "Allgemeines Wohngebiet", "Verkehrsflächen" und eine "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft".

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das im Jahre 2002 ausgewiesene Baugebiet "Schöne Aussicht" (Bebauungsplan Nr. 3 Mandern "Am Rückwege"). Nördlich des geplanten Neubaugebiets befindet sich der südliche Teil des Stadtteils Mandern mit diversen Infrastruktureinrichtungen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.12.2022 die Aufstellung des Planwerks beschlossen und einen Beschluss gefasst, dass nach § 13b BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufzustellen ist. Unter Berücksichtigung des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 zu Bebauungsplänen nach § 13b BauGB wurde der Beschluss am 07.10.2024 von der Stadtverordnetenversammlung aufgehoben und die Aufstellung des Planwerks nach § 2 BauGB beschlossen.

Der **Landschaftsplan** der Stadt sieht am südlichen Ortsrand von Mandern Siedlungserweiterungsflächen mit der Zielsetzung "Wohnbebauung" vor. Der als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" vorgesehene Bereich ist im Landschaftsplan als "Bereich mit kleinteiliger und vielfältiger Vegetation, Biotop- und Lebensraumstruktur (Feld-/ Obstgehölze, Baumreihen, differenzierten Grünlandflächen usw.)" verzeichnet. Die nun geplante planungsrechtliche Sicherung dieser Strukturen entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

Im **Flächennutzungsplan** ist der für die Bebauung vorgesehene Bereich als Siedlungserweiterungsfläche (ca. 7.900 m²) ausgewiesen. Dargestellt ist eine "Wohnbaufläche". Das für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Areal (ca. 2.600 m²) ist als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der **Regionalplan Nordhessen 2009** weist den Geltungsbereich als "Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft" aus. Überlagert wird diese Signatur durch die Schraffur "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Aufgrund der bestehenden bauleitplanerischen Ausweisung sowie der geringen Größe dieses Planungsraums ist eine Änderung des Regionalplans nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in ausgewiesenen Landschafts- schutz- und/oder Überschwemmungsgebieten. Natura 2000-Gebiete im Sinne der FFH-Richtlinie sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale sind nicht bekannt. Kulturdenkmale und kulturhistorisch bedeut- same Objekte sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Nach Aussage des Regierungspräsidiums Darmstadt (Kampfmittelräumdienst) besteht kein Verdacht auf Kampfmittel auf den Flächen im Geltungsbereich.

Eine **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** ist erfolgt. Am 12.11.2024 wurde im Dorfgemeinschaftshaus Mandern über Ziel und Zweck der Planung berichtet. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Es sind keine Anregun- gen zum Bebauungsplanentwurf vorgetragen worden, die eine Änderung des Plan- werks erforderten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der "Behörden" sind Anregungen und Hin- weise eingegangen, die zu einer Modifizierung des Planwerks und der Begründung bzw. des Umweltberichts geführt haben.

- Die Bezeichnungen der Flurstücke wurden der aktuellen Vermessung ange- passt.
- Die Signaturen in der Legende und dem Plan wurden angeglichen.
- Ein Absatz, dass kein Verdacht auf Kampfmittel auf den Flächen im Geltungs- bereich besteht, wurde in der Begründung ergänzt.
- Ein Absatz im Umweltbericht, dass das Flurstück Gemarkung Mandern, Flur 6, Flurstück 11, nicht als Bodenzwischenlager zu nutzen ist, wurde eingefügt.
- Die Signatur "**Flächen** zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonsti- gen Bepflanzungen" wurde gegen eine Signatur "**Flächen** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" aus- getauscht.
- Im Umweltbericht wurde eine Passage zu den Vorkommen der Feldlerche ergänzt.
- Erläuterungen zu der Ausgleichsbilanz wurden in der Begründung ergänzt.
- Erläuterungen zu der Reduzierung der Größe des Baugebiets und der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen wurden in der Begründung detaillierter dargelegt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt an den Straßen "Zum Scherengraben" bzw. "Schöne Aussicht" und grenzt unmittelbar an das Baugebiet "Am Rückwege".

Der Geltungsbereich (ca. 10.500 m²) des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Gemarkung Mandern, Flur 6, Flurstücke 10/1, 11 (teilweise), 93/3 (teilweise) und 94/1 (teilweise).

3. Zielsetzung des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 Mandern "Schöne Aussicht II" erfolgt zur Deckung des Wohnbedarfs in dem Bad Wildunger Stadtteil.

Zur Aktivierung privater **Baulücken** unterhält die Stadt Bad Wildungen bereits seit ca. 25 Jahren ein Baulückenkataster (erstmalige Erstellung 1992) und betreibt ein Flächenmanagement. Ebenfalls vor ungefähr 25 Jahren wurde in der Stadtverordnetenversammlung vereinbart, nur noch auf Flächen, die im Eigentum der Stadt sind, Wohnbaugrundstücke auszuweisen. Aufgrund planerischer Gegebenheiten ist bisher nur zweimal von dieser Prämisse abgewichen worden, und Unternehmen haben kleine private Baugebiete in der Kernstadt bzw. im Stadtteil Reinhardshausen erschlossen.

Insgesamt hat sich die Entscheidung bewährt, nur auf städtischen Flächen Wohnbauland auszuweisen, da seitens der Stadt Bauinteressierten Bauplätze mit Bauverpflichtung zur Verfügung gestellt werden können und keine neuen privaten Baulücken entstehen.

Nach dem **Baulückenkataster** gibt es in Mandern noch zehn private Baulücken. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass seit dem oben genannten Beschluss keine weiteren privaten Baulücken hinzugekommen sind. Aufgrund dessen ist der Stadt die Verkaufsbereitschaft der Baulücken-Eigentümer recht gut bekannt. Zu beobachten ist, dass im ländlich geprägten Mandern Baulücken zumeist gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt werden und die Aufgabe dieser Nutzungen von den Eigentümern nicht angestrebt wird.

Eine Vielzahl der Eigentümer hat die Stadt bezüglich eines Verkaufs über die Jahre angeschrieben und einen Kontakt zwischen Bauinteressierten und Grundstückseigentümern hergestellt. Auf diese Weise konnten vor allem in der jüngeren Vergangenheit diverse Lücken geschlossen werden. Diese Vorgehensweise wird auch in Mandern angewandt. Das Baulückenkataster wird in digitaler Form kontinuierlich auf dem neuesten Stand gehalten und kann von Interessierten im Stadtbauamt jederzeit eingesehen werden.

Neben den Initiativen zur Schließung von Baulücken kümmert sich die Stadtverwaltung auch darum, **leer stehende Bausubstanz** zu reaktivieren. In den vergangenen Jahren hat die Stadt Bad Wildungen mehrere Bebauungspläne - primär in der Kernstadt - aufgestellt bzw. geändert, um für Stadtquartiere neue Entwicklungsperspektiven zu schaffen.

In Mandern ist die Situation hinsichtlich leer stehender Bausubstanz recht gut bekannt. In 2019 wurden diverse **städtische Förderprogramme** modifiziert und zu einem Programm zusammengefasst. Baufamilien in den Kernbereichen der Stadtteile und in den historischen Quartieren der Kernstadt können nun unkompliziert nach dem neuen Programm Mittel für Haussanierungen beantragen. In Mandern wurden seit 2019 sieben Anträge gestellt. Zwei Maßnahmen sind noch in der Umsetzung.

Von der Stadt Bad Wildungen wurde in Mandern zuletzt im Jahre 2008 ein Baugebiet ausgewiesen. In dem Baugebiet an der Bachstraße (Bebauungsplan Nr. 4 Mandern "Bachgarten") sind die **Grundstücke** an Bauinteressierte seit Langem verkauft. Bis auf ein Grundstück sind alle Bauplätze bebaut. Entsprechend dem Kaufvertrag muss das unbebaute Grundstück zeitnah bebaut werden.

Im Zusammenhang mit den oben genannten Initiativen zeigt sich immer wieder, dass in dem ländlich geprägten Bad Wildungen weiterhin der **Wunsch nach neu gebauten Einfamilienhäusern** groß ist. Dem demografischen Wandel kann nur erfolgreich entgegengewirkt werden, wenn in einer Gemeinde bzw. einer Stadt alle baulichen Optionen angeboten werden. Bauinteressierte, die aus beruflichen Gründen nach Bad Wildungen bzw. nach Mandern ziehen, sollen auch in Bad Wildungen ihren Traum vom Eigenheim erfüllen können und nicht zum Pendler werden.

Hinsichtlich der zukunftsweisenden Entwicklung des Stadtteils Mandern ist es unablässig, Einheimischen, die sich in ihrem Orts- bzw. Stadtteil engagieren (z. B. Sportverein, Feuerwehr) ebenfalls die Option zu eröffnen, neu zu bauen. Langjährige Erfahrungen zeigen, dass es häufig nicht gelingt, mittels Beratung und finanziellen Anreizen alle Neubauinteressierten vom Erwerb einer Immobilie zu überzeugen. Kann der Wunsch nach einem Neubau nicht erfüllt werden, ziehen die Familien fort, häufig in Kommunen im Umfeld, die Bauland bereitstellen. Anzumerken ist, dass in den Baugebieten "Schöne Aussicht I" und "Bachgarten" viele Heimische einen Bauplatz erworben haben und im Stadtteil geblieben sind.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten hat die Stadt Bad Wildungen entschieden, mit Förderprogrammen zum Erwerb von Bestandsimmobilien zu motivieren und mit der Bevorratung von städtischen Baugrundstücken Interessierte für Neubauten in der Stadt zu halten. Mit der Ausweisung des Baugebiets "Schöne Aussicht II" soll dem Bedarf nach Bauland für die nächsten Jahre in Mandern nachgekommen werden.

Die Stadt Bad Wildungen hat die obengenannte Fläche - da Wohnbauland gemäß politischer Beschlüsse nur auf städtischen Flächen ausgewiesen wird - erworben. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Bauplätze Bauinteressenten zur Verfügung gestellt werden.

Die Planung des Neubaugebiets dient der **Erhaltung und Fortentwicklung** des Stadtteils Mandern. In Mandern besteht ein reges Vereinsleben. Das Dorfgemeinschaftshaus bietet allen Vereinen Räumlichkeiten für Aktionen und Veranstaltungen. Es bestehen im Ort diverse örtlich bedeutsame Betriebe, die Arbeitsplätze bieten. Ein Gastronomiebetrieb ist fester Bestandteil des dörflichen Lebens und Anziehungspunkt für Radelnde und Wandernde, die den Ederradweg nutzen. Zielsetzung ist es nun, mit der Schaffung des Baugebiets "Schöne Aussicht II" diese positiven Gegebenheiten im Stadtteil Mandern weiter zu stärken.

Im Rahmen einer Vorabstimmung des Baugebiets mit dem Regierungspräsidiums Kassel ist am 14.12.2023 eine Stellungnahme der Regionalplanung mit dem Hinweis, das geplante Baugebiet zu reduzieren, eingegangen. Unter Berücksichtigung des Schreibens erfolgte im Jahr 2024 eine deutliche Reduzierung des geplanten Neubaugebiets. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB wird von der Regionalplanung (Stellungnahme vom 09.01.2025) auf das Schreiben vom 14.12.2023 mit der Reduzierung der Fläche Bezug genommen und aufgrund der Baugebietsgröße erneut regionalplanerische Bedenken dargelegt.

Vor der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB ist die Fläche des Baugebiets von über 10.000 m² auf ca. 7.900 m² inkl. Ortsrandeingrünungen reduziert worden. Da Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (ca. 2.600 m²) in den Planungsraum integriert wurden, hat sich die Größe des Geltungsbereichs jedoch nur geringfügig verändert.

Berücksichtigt man, dass das 2008 ausgewiesene Baugebiet "Bachgarten" mit acht Parzellen Baugrundstücke für 17 Jahre vorgehalten hat, wird in Mandern mit dem Baugebiet "Schöne Aussicht II" die Eigenentwicklung für eine lange Zeit gesichert. Oben ist bereits detailliert dargelegt, warum eine langfristige Planungssicherheit in den ländlich geprägten Bad Wildunger Stadtteilen angestrebt wird.

Die **Ausprägung des neuen Baugebiets** erfolgt in Anlehnung an das Neubaugebiet "Schöne Aussicht I". Das Baugebiet weist ein "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO aus. Auf die weiteren Festsetzungen des Planwerks wird unter dem Punkt 4 "Städtebauliches Konzept" eingegangen. Bezüglich der verkehrlichen Erschließung soll ein durchlässiges, dorftypisches Straßensystem entstehen, welches eine künftige Weiterentwicklung des Baugebiets offen lässt.

Die Lage des Baugebiets ermöglicht es, die **bestehende Infrastruktur** zu nutzen. Ein Kinderspielfeld sowie das Dorfgemeinschaftshaus sind auf kurzem Weg (ca. 250 m) zu erreichen. Der Kindergarten und der Sportplatz liegen auf der anderen Seite des Stadtteils in ca. 1.000 m Entfernung. Auf der zu querenden Bundesstraße 253 (B253), die den Ort in zwei Teile teilt, befindet sich eine Ampelanlage. Diese Anlage erleichtert das Queren der Bundesstraße für den Fußverkehr. Die oben angesprochene Gastronomie liegt auf der Südseite des Stadtteils, auf der sich auch das neue Wohngebiet befindet.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen geplant. Vorgesehen ist eine kleine Erweiterung von Gehölzstrukturen im westlichen Bereich, der Erhalt von Gehölzen im südöstlichen Teil, die Pflanzung von Obstbäumen sowie eine extensive Nutzung des Grünlands.

4. Städtebauliches Konzept

Das neue Baugebiet grenzt an das bestehende Baugebiet "Schöne Aussicht" an. Die entstehende Bebauung soll sich in die vorhandene Bebauung des angrenzenden Quartiers einfügen.

Zur Gewährleistung dieses Anspruchs werden gestalterische Details, die in dem angrenzenden Bebauungsplan vorgegeben sind, auf das neue Baugebiet übertragen. Diese verbindenden Elemente werden eine **harmonische Ortsansicht** des mit neuen Häusern bebauten südlichen Ortsrands sichern.

Im Bebauungsplan Nr. 3 Mandern "Am Rückwege" ist formuliert, dass aufgrund der Entfernung des Baugebiets zur historischen Ortslage sowie der Größe und Gestaltung der im Umfeld des Baugebiets gelegenen Gebäude eine Anpassung an den baulichen Bestand nicht zwingend ist. Daher wurde im Bebauungsplan von 2002 lediglich ein grober Rahmen vorgegeben. An diesem Rahmen orientieren sich nun die Festsetzungen zu dem Neubaugebiet.

Auf die gestalterischen Details, die in das Planwerk aufgenommen werden, wird weiter unten eingegangen. Hinsichtlich des "**Maßes der baulichen Nutzung**" gibt der Bebauungsplan Nr. 3 Mandern "Am Rückwege" eine eingeschossige Bauweise, eine GRZ von 0,25, eine GFZ von 0,5 sowie eine offene Bauweise vor. In der Örtlichkeit zeigt sich, dass die GRZ weitestgehend ausgeschöpft bzw. teilweise überschritten wird. Gründe hierfür sind der relativ schmale Grundstückszuschnitt und die damit verbundenen, für die dörfliche Struktur recht kleinen Grundstücke. Der Stadtteil Mandern ist noch dörflich geprägt, und somit bestehen auf den Grundstücken neben dem Haupthaus zumeist Gartenhäuser, Holzlagerplätze und Abstellflächen für Gartenutensilien. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten wird die GRZ im Neubaugebiet auf 0,3 festgelegt. Diese bringt den Hauseigentümern vor allem hinsichtlich der Nebenanlagen mehr Flexibilität. Die GFZ wird auf 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung der GFZ erfolgte, da Keller- und Dachgeschosse als Vollgeschosse ausgebaut werden dürfen, wenn die weiteren Festsetzungen eingehalten werden. An der offenen Bauweise wird festgehalten.

Festgesetzt sind im Planwerk **Baugrenzen**. Entlang der Verkehrsflächen verlaufen die Baugrenzen im Abstand von 3,00 m. In diesen Bereichen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig. Dieses sichert visuell einen großzügigen Straßenraum, der mit Vorgärten gesäumt ist. Die Baufenster erhalten entlang der Ortsränder eine Tiefe von 15,00 m. Dieses ermöglicht eine individuelle Positionierung der Gebäude auf den Grundstücken und gewährleistet noch rückwärtige bzw. am Ortsrand gelegene, unverschattete Gartenflächen.

Wie oben dargelegt, sichert ein **gestalterischer Rahmen**, den Festsetzungen im Planwerk vorgeben, die Integration des Baugebiets in das Stadt- und Landschaftsbild:

Traufhöhe:

Zulässig ist eine Traufhöhe von 4,50 m, die an der Bergseite zu messen ist. Im Bereich von untergeordneten Bauteilen (z. B. kleinere Nebengiebel) kann die Traufhöhe überschritten werden.

Gauben:

Gauben sind zulässig - maximale Länge: $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge; Mindestabstand vom Giebel 1,20 m.

Dachneigung:

Es ist eine Dachneigung von 28 – 40 Grad einzuhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO).

Dacheindeckung:

Zu verwenden sind ortstypische Farben (z. B. Ziegelrot, Dunkelbraun) und ortstypische Materialien (z. B. Ziegel). Die Verwendung von Metall ist nur auf untergeordneten Dachflächen zulässig

Gebäudefassade:

Zu verwenden sind gedeckte, natürliche Farbtöne.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung.

Erdaushub:

Der Erdaushub ist weitestgehend auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Müllgefäße:

Für die Aufbewahrung der Müllgefäße sind geeignete Einrichtungen in ausreichendem Maß zu schaffen.

Versiegelung

Hauszugangswege und Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen.

Gelände:

Änderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem Maß vorgenommen werden, wie es die Errichtung der Gebäude erfordert. Alle dabei entstehenden Böschungen dürfen die Steigung 2,5 : 1 nicht übersteigen. Stützmauern sind bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Stützmauern sind zu begrünen.

Solaranlagen:

Dachkollektoren sind zulässig.

Neben diesen allgemeinen Festsetzungen tragen zudem **"Grünordnerische Festsetzungen"** zur harmonischen Eingliederung des Neubaugebiets in das Umfeld bei. Zu nennen sind:

Bepflanzung der Hausgärten:

Auf den Baugrundstücken sind strukturreiche Hausgärten anzulegen und zu unterhalten (ein strukturreicher Garten besteht mindestens aus drei Biotoptypen, z. B. Hecken, Staudenpflanzungen, Teiche, Trockenmauern, Fassadenbegrünung).

Ortsrandeingrünung:

Am östlichen und südlichen Rand des Baugebiets ist auf den Bauplätzen ein 3,00 m breiter Streifen als Ortsrandeingrünung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Diese Anpflanzungsfläche ist eine nicht überbaubare Grundstücksfläche.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

Im westlichen Bereich ist eine "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" auf Grünland geplant. Vorgesehen ist der Erhalt von Gehölzen, die Erweiterung eines Gehölzbestands, die Pflanzung von Obstbäumen sowie Sicherung extensiv genutzten Grünlands.

5. Verkehrliche Erschließung

Die **verkehrliche Erschließung** des Baugebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz mit den Straßen "Schöne Aussicht" sowie "Zum Scherengraben".

Zur Erschließung der einzelnen Bauparzellen werden die oben genannten Straßen in das Neubaugebiet hineingeführt und miteinander verbunden.

Die im Neubaugebiet geplanten **Verkehrsflächen** erhalten Breiten von 7,00 m - 10,00 m. Diese Straßen werden mittel- bis langfristig sicherlich weitere potenzielle Baugebiete erschließen. Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind unter Berücksichtigung von Ein- und Ausfahrten zu den Bauplätzen mindestens acht heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Nach Realisierung der Wohnhäuser kann zusammen mit der Anliegerschaft die detaillierte Gestaltung der Straßenräume abgestimmt werden.

Unter dem Punkt 8 "Sonstige Festsetzungen" des Planwerks wurde eine Festsetzung zu Flurstücksteilen entlang von Verkehrsflächen aufgenommen. Die Festsetzung ermöglicht es, Höhenangleichungen entlang von Straßen auf privaten Grundstücken vorzunehmen.

Die Ausprägung des Baugebiets sowie das umliegende Straßensystem bedingt keine Anlage von zusätzlichen Einrichtungen für den **Radverkehr**. Der Radverkehr fährt auf der Fahrbahn. Der beschilderte Radweg entlang der nahe gelegenen "Eder" bindet Mandern an die Bad Wildunger Kernstadt und Fritzlar an.

Der Anschluss des neuen Baugebiets an den **öffentlichen Personennahverkehr** ist gegeben. In ca. 500 m Entfernung, an der B253 "Fritzlarer Straße", befinden sich Bushaltestellen. Die Haltestellen werden von der Linie 500 Kassel – Bad Wildungen angefahren. Der Manderner Bahnhof liegt fußläufig ca. 1.000 m vom Baugebiet entfernt. Die Bahnstrecke führt in die Kernstadt Bad Wildungen sowie nach Wabern mit diversen Umsteigemöglichkeiten.

6. Ver- und Entsorgung, Löschwasser und Hinweise zum Brandschutz

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans sind auch die Belange der Trinkwasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung mit Wasserbilanz darzulegen.

- Trinkwasserversorgung (siehe Anhang)
- Abwasserbeseitigung mit Wasserbilanz (siehe Anhang)

Das im Baugebiet anfallende **Niederschlagswasser** wird über ein Trennsystem auf eine westlich gelegene städtische Fläche (Gemarkung Mandern, Flur 6, Flurstück 11) geleitet. Aufgrund der Topografie wird das Niederschlagswasser über ein System von kaskadenartig angeordneten Mulden auf ein weiteres städtisches Grundstück, den Scherengraben (Gemarkung Mandern, Flur 7, Flurstück 35), geleitet. Mit diesen Maßnahmen soll erreicht werden, dass möglichst viel Niederschlagswasser versickern bzw. verdunsten kann. Der Scherengraben ist ein Hohlgraben, der nur zeitweise - bei stärkeren Regenereignissen - wasserführend ist. Er mündet in das Tal des Mittelscheidsbaches.

Die Stadt Bad Wildungen erteilt die Entwässerungsgenehmigungen zum Anschluss an das öffentliche Kanalnetz für die einzelnen Baugrundstücke und kann damit die Ableitung des Niederschlagswassers entsprechend der obigen Ausführungen regeln. Unabhängig hiervon steht es selbstverständlich den Baufamilien frei, zur Reduzierung von Kosten für den Trinkwasserverbrauch und die Niederschlagswasserbeseitigung Regenwassernutzungsanlagen zu realisieren.

Der Anschluss der Baugrundstücke an das örtliche **Stromnetz** ist im Rahmen der Erschließung des Quartiers zu gewährleisten.

Hinsichtlich des **Löschwassers** zeigt die aktuelle Messung, dass 1.300 l/min zur Verfügung stehen.

Im Rahmen von Bauanträgen ist die Sicherung des **Brandschutzes** darzulegen. Es müssen nach § 4 Hessischer Bauordnung (HBO) alle Baugrundstücke gesicherte Zufahrten erhalten. Den künftigen Nutzungen entsprechend muss nach § 38 HBO und § 3 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen.

7. Flächenbilanz

Bestand:

Ackerfläche	6.950 m ²
Feldweg	950 m ²
Grünland	2.600 m ²
Σ	10.500 m²

Planung:

Allgemeines Wohngebiet	Σ	5.820 m ²
davon: max. versiegelte Fläche (GRZ 0,30 + 50 %)		2.619 m ²
unversiegelte Grundstücksfläche		3.201 m ²
Straßenverkehrsfläche		2.080 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Anlage einer Gehölzreihe)		2.600 m ²
	Σ	10.500 m²

8. Heilquellenschutz

Heilquellenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone IV (qualitativ) und der Zone D (quantitativ) des Heilquellenschutzgebiets laut Verordnung des Regierungspräsidenten vom 22. Juni 1977, St.Anz. 31/1977, S. 1543.

Die Bestimmungen der vorstehenden Verordnung sind bei der Bebauung bzw. Nutzung der Grundstücke zu beachten.

9. Umweltbezogene Belange

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2004 ist in Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein **Umweltbericht** ist als Planungsgrundlage dem Bebauungsplan Nr. 5 Mandern "Schöne Aussicht II" beigefügt. Im Umweltbericht wird auch auf die "Artenschutzrechtlichen Belange" eingegangen.

Danach ist festzuhalten, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG für den Bebauungsplan Nr. 5 Mandern "Schöne Aussicht II" erfüllt werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Sollten sich bei der Umsetzung des Vorhabens gegenüber der oben genannten Beschreibung erhebliche inhaltliche Änderungen ergeben, so ist eine erneute artenschutzrechtliche Beurteilung nötig.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass aus dem diesem Umweltbericht zugrunde liegenden Vorhaben und dessen Umsetzung keine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes abgeleitet werden kann. Der Eingriff kann nach der vorgenommenen Abwägung aus naturschutzfachlicher Sicht für zulässig erklärt werden.

Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich wurden in den Geltungsbereich folgende Empfehlungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Auf den Baugrundstücken sind strukturreiche Hausgärten anzulegen und zu unterhalten (ein strukturreicher Garten besteht mindestens aus drei Biotop-typen, z. B. Hecken, Staudenpflanzungen, Teiche, Trockenmauern, Fassaden-begrünung).
- Herstellung von 3,00 m breiten Gehölzstreifen auf den östlichen und südlichen Baugrundstücken.
- Anpflanzung von acht heimischen, standortgerechten Laubbäumen im Straßenraum.
- Auf einer im westlichen Bereich gelegenen, ca. 2.600 m² großen "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist der Erhalt von Gehölzen, die Erweiterung eines Gehölzbe-stands, die Pflanzung von neun Obstbäumen sowie die Sicherung extensiv genutzten Grünlands vorgegeben.

Die vorgenannten Maßnahmen dienen größtenteils auch als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. als faunistische Maßnahmen.

Die Eingriffe und die sich daraus ergebenden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde oben bzw. im Umweltbericht detailliert erläutert (verbal argumentativ). Nur zur groben Einordnung wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach der Hessischen Kompensationsverordnung vorgenommen. Der Bilanz sind der Ist-Zustand und die planungsrechtlich zulässigen Veränderungen im Geltungsbereich zugrunde gelegt worden. Die größte Aufwertung im Geltungsbereich erfolgt auf der "Fläche für Maß-nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft". Der Ist-Zustand wurde als intensiv genutzte Wirtschaftswiese angesetzt. Festgesetzt wird Grünland, welches extensiv zu nutzen ist. Danach werden die Eingriffe im Geltungs-bereich ausgeglichen.

10. Zusammenfassung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.10.2024 beschlossen, den Bebau-ungsplan Nr. 5 Mandern "Schöne Aussicht II" nach § 2 Baugesetzbuch aufzustellen.

Die Planung des Neubaugebiets dient der **Erhaltung und Fortentwicklung** des Stadtteils Mandern. Eine umfangreiche Bestandaufnahme hat ergeben, dass Gebäu-deleerstand im Stadtteil nicht relevant ist und nur sehr begrenzt private Grundstücke, die für eine neue Wohnbebauung in Frage kommen, von den Grundstückseigentü-mern zur Verfügung gestellt werden. Die Stadt Bad Wildungen besitzt derzeit keine Baulücke, die Bauinteressierten zur Verfügung gestellt werden kann.

Hinsichtlich der zukunftsweisenden Entwicklung des Stadtteils Mandern ist es unab-lässig, Einheimischen, die sich in ihrem Orts- bzw. Stadtteil engagieren (z. B. Sport-verein, Feuerwehr) die Option zu eröffnen, neu zu bauen. Langjährige Erfahrungen zeigen, dass es häufig nicht gelingt, mittels Beratung und finanziellen Anreizen alle Neubauinteressierten vom Erwerb einer Immobilie zu überzeugen.

Kann der Wunsch nach einem Neubau nicht erfüllt werden, ziehen die Familien fort, häufig in Kommunen im Umfeld, die Bauland bereitstellen.

Berücksichtigt man, dass das 2008 ausgewiesene Baugebiet "Bachgarten" mit acht Parzellen Baugrundstücke für 17 Jahre vorgehalten hat, wird in Mandern mit dem Baugebiet "Schöne Aussicht II" die Eigenentwicklung für eine lange Zeit gesichert. In den Absätzen zuvor ist detailliert dargelegt, warum eine langfristige Planungssicherheit in den ländlich geprägten Bad Wildunger Stadtteilen angestrebt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt an den Straßen "Zum Scherengraben" bzw. "Schöne Ausssicht" und grenzt unmittelbar an das Baugebiet "Am Rückwege". Der Geltungsbereich (ca. 10.500 m²) des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Gemarkung Mandern, Flur 6, Flurstücke 10/1, 11 (teilweise), 93/3 (teilweise) und 94/1 (teilweise).

Die **Lage des Baugebiets** ermöglicht es, die bestehende Infrastruktur des Stadtteils zu nutzen. Zum Beispiel liegen ein Spielplatz und das Dorfgemeinschaftshaus in unmittelbarer Nähe. Der Sportplatz, der Kindergarten, Gastronomie, die Bushaltestellen und der Bahnhof sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Das neue Baugebiet grenzt an das bestehende Baugebiet "Schöne Aussicht" (Bebauungsplan Nr. 3 Mandern "Am Rückwege") an. Die entstehende Bebauung soll sich in die vorhandene Bebauung des angrenzenden Quartiers einfügen. Zur Gewährleistung dieses Anspruchs werden gestalterische Details, die in dem angrenzenden Bebauungsplan vorgegeben sind, auf das neue Baugebiet übertragen. Diese verbindenden Elemente werden eine **harmonische Ortsansicht** des mit neuen Häusern bebauten südlichen Ortsrands sichern.

Die **Ausprägung des neuen Baugebietes** erfolgt in Anlehnung an das Neubaugebiet "Schöne Aussicht I". Das Baugebiet "Schöne Aussicht I" weist ein "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO aus. Aufgrund dessen erfolgt die Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebiets" nach § 4 BauNVO.

Hinsichtlich des "**Maßes der baulichen Nutzung**" gibt der Bebauungsplan Nr. 3 Mandern "Am Rückwege" eine eingeschossige Bauweise, eine GRZ von 0,25, eine GFZ von 0,5 sowie offene Bauweise vor. In der Örtlichkeit zeigt sich, dass die GRZ weitestgehend ausgeschöpft bzw. teilweise überschritten wird. Gründe hierfür sind der relativ schmale Grundstückszuschnitt und die damit verbundenen, für die dörfliche Struktur recht kleinen Grundstücke. Der Stadtteil Mandern ist noch dörflich geprägt, und somit bestehen auf den Grundstücken neben dem Haupthaus zumeist Gartenhäuser, Holzlagerplätze und Abstellflächen für Gartenutensilien. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten wird die GRZ im Neubaugebiet auf 0,3 festgelegt. Diese bringt den Hauseigentümern vor allem hinsichtlich der Nebenanlagen mehr Flexibilität. Die GFZ wird auf 0,6 festgesetzt. An der offenen Bauweise wird festgehalten.

Das neue Baugebiet soll sich in die vorhandene Bebauung der angrenzenden Ortsquartiere einfügen. Zur Gewährleistung dieses Anspruchs werden **gestalterische Details** auf das Neubaugebiet übertragen. Diese verbindenden Elemente sichern eine harmonische Ortsansicht. Den Übergang in die sich nach Süden und Osten öffnende freie Landschaft bilden zu pflanzende Ortsrandeingrünungen. Im westlichen Planungsraum wird eine "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen.

Die **verkehrliche Erschließung** des Baugebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz mit den Straßen "Schöne Aussicht" sowie "Zum Scherengraben". Zur Erschließung der einzelnen Bauparzellen werden die oben genannten Straßen in das Neubaugebiet hineingeführt. Die **Ver- und Entsorgung** kann gesichert werden. Der Umgang mit dem Niederschlagswasser ist in der Begründung dargelegt. Der **Brand-schutz** ist im Rahmen der Bauanträge abzuarbeiten. Ein Hydrant mit ausreichend Löschwasser ist vorhanden.

Der **Umweltbericht**, in dem auch auf die **artenschutzrechtlichen Belange** eingegangen wird, kommt zu dem Ergebnis, dass aus dem diesem Umweltbericht zugrunde liegenden Vorhaben und dessen Umsetzung keine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes abgeleitet werden kann. Der Eingriff im Geltungsbereich kann nach der vorgenommenen Abwägung aus naturschutzfachlicher Sicht für zulässig erklärt werden. Zur Kompensation von Eingriffen im Geltungsbereich wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Geltungsbereich liegt in der Zone IV (qualitativ) und der Zone D (quantitativ) des **Heilquellenschutzgebiets** laut Verordnung des Regierungspräsidenten vom 22. Juni 1977, St.Anz. 31/1977, S. 1543.

Aufgestellt:

Bad Wildungen, im Oktober 2024; ergänzt im Mai 2025

60/Hi/Sch

Stadtbauamt

Im Auftrag



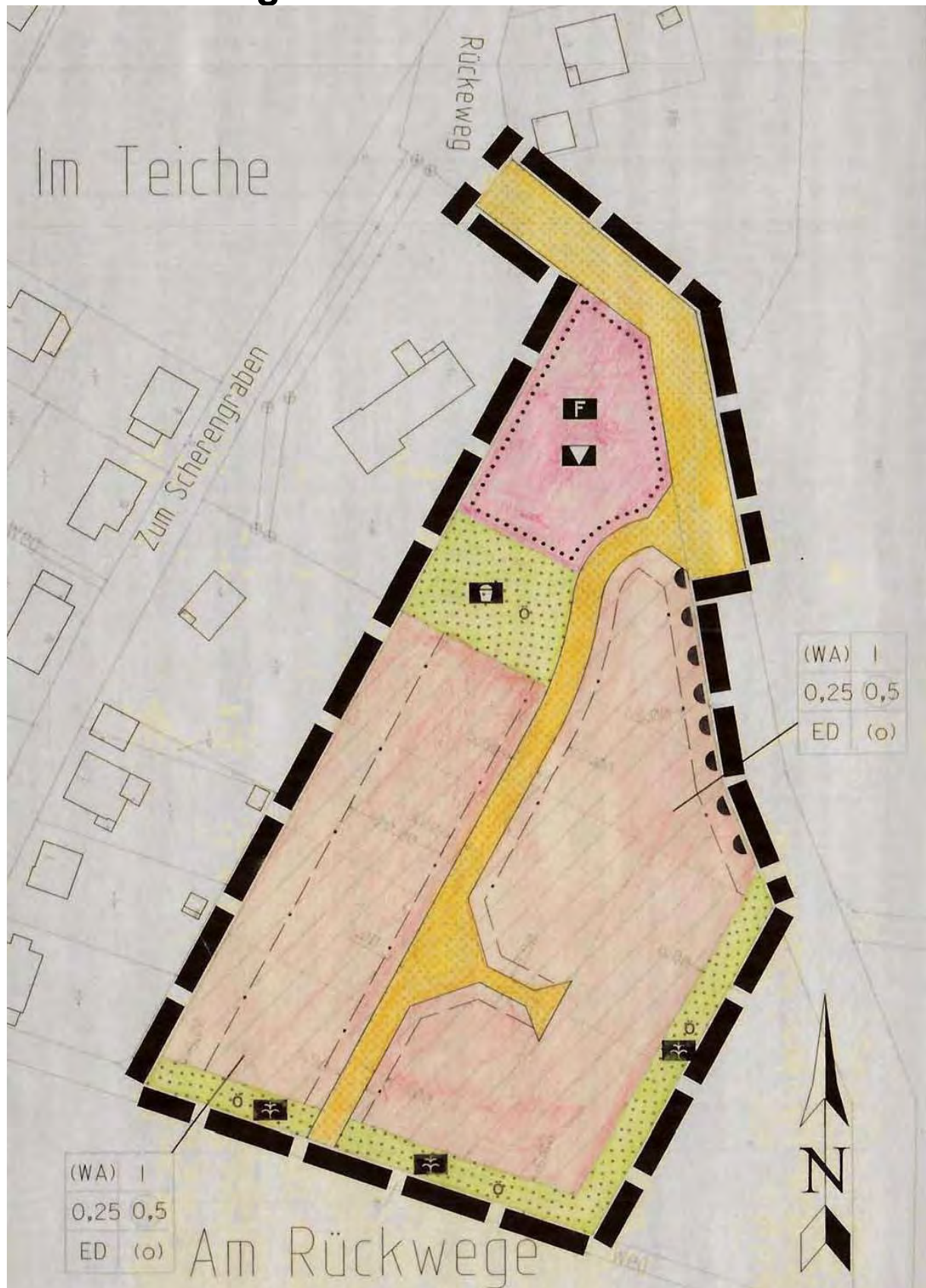
Hilligus

[illegible]

ohne Maßstab

ohne Maßstab

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3 Mandern "Am Rückwege"

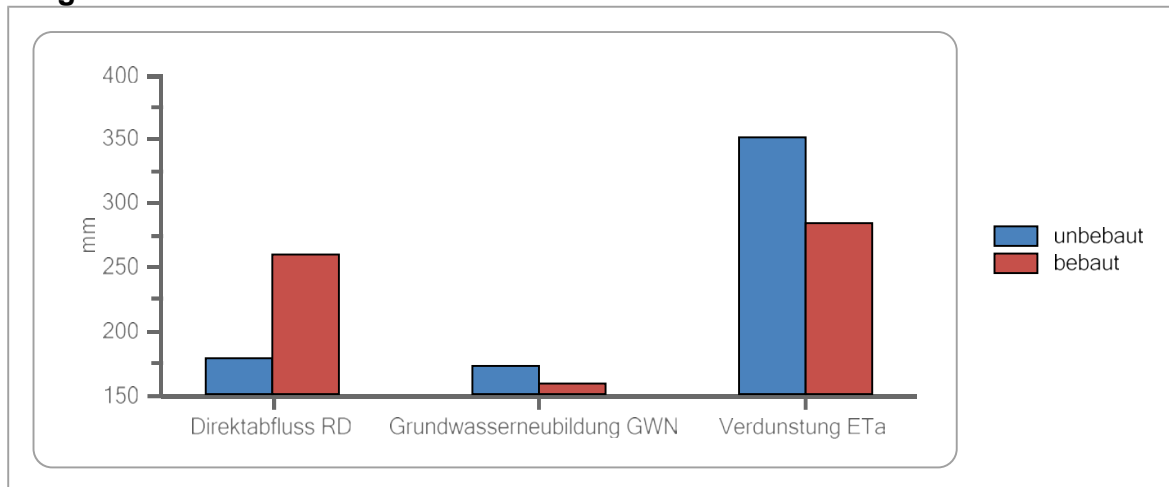


ohne Maßstab

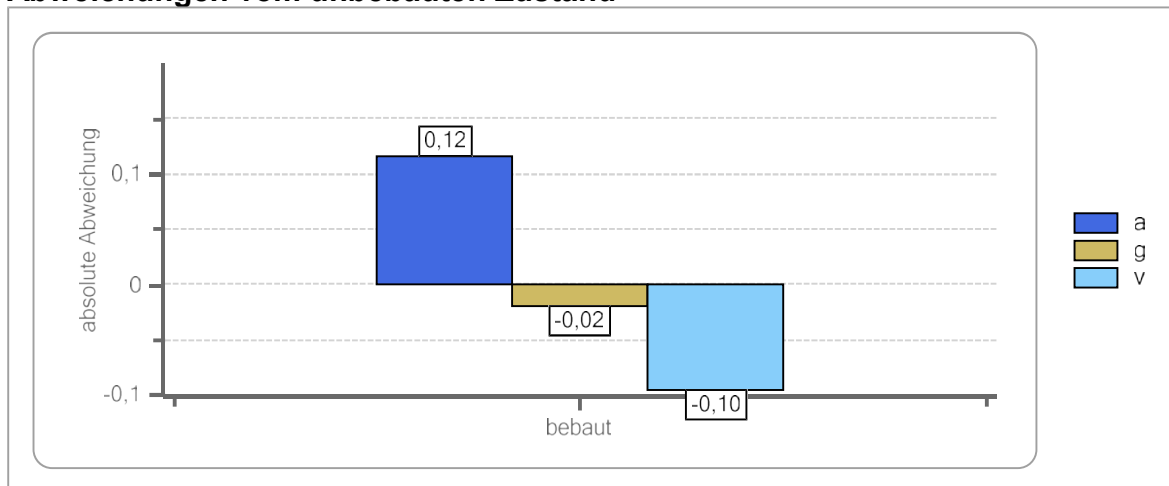
Zusammenfassung der Ergebnisse

Variante	Wasserbilanz			Aufteilungsfaktor			Abweichung		
	RD	GWN	ETa	a	g	v	a	g	v
	(mm)			(-)			(-)		
unbebaut	178	172	350,5	0,254	0,245	0,500			
bebaut	259	158	284	0,370	0,226	0,404	0,116	-0,020	-0,096

Vergleich der Wasserbilanzen



Abweichungen vom unbebauten Zustand



Ergebnisse der Varianten

Ergebnisse Variante bebaut

Typ	Name	Element Typ	Größe (m²)	a	g	v	Zufluss (m³)	RD (m³)	GWN (m³)	ETa (m³)	Ziel
Fläche	Gebäude	Steildach, alle Deckungsmaterialien	1.800	0,90	0,00	0,10	1.262	1.139	0	123	Ableitung
Fläche	Freiflächen, privat	Garten, Grünflächen	4.200	0,10	0,30	0,60	2.944	294	883	1.767	Ableitung
Fläche	Straßenfläche	Asphalt, fugenloser Beton	981	0,73	0,00	0,27	688	503	0	185	Ableitung
Fläche	Straßenfläche	teildurchlässige Flächenbeläge (Fugenanteil 6% bis 10%)	731	0,20	0,61	0,19	512	104	311	97	Ableitung
Fläche	Straßenfläche	Garten, Grünflächen	100	0,10	0,30	0,60	70	7	21	42	Ableitung
Fläche	Geh- und Fußweg	Kiesbelag, Schotterrasen	88	0,00	0,57	0,43	62	0	35	27	Ableitung

Parameter der Varianten

Parameterwerte bebaut

Name	Parameter	Wert	Min	Max	empf. Wert
Gebäude	Speicherhöhe	0,3	0,1	0,6	NaN
Freiflächen, privat	a	0,1	0	1	NaN
	g	0,3	0	1	NaN
	v	0,6	0	1	NaN
Straßenfläche	Speicherhöhe	2,5	0,6	3	NaN
Straßenfläche	Speicher (mm)	1	0,1	2	NaN
	Fugenanteil (%)	8	6	10	NaN
	WK_max-WP (-)	0,15	0,1	0,2	NaN
	kf-Wert (mm/h)	36	6	100	NaN
Straßenfläche	a	0,1	0	1	NaN
	g	0,3	0	1	NaN
	v	0,6	0	1	NaN
Geh- und Fußweg	Speicher (mm)	4,2	2,5	4,2	NaN
	Aufbaustärke (mm)	100	50	100	NaN
	kf-Wert (mm/h)	180	10	180	NaN

Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung

Nachweis der geordneten Abwasserbeseitigung

Bebauungsplan Nr. 5 Mandern „Schöne Aussicht II“

1. Abwassermenge und -fracht

Ermittlung der Menge/Fracht der zusätzlichen Abwässer und des verbleibenden Niederschlagswassers für das geplante Baugebiet.

Anzahl der Bauplätze	Anzahl	9	
Gesamteinwohner des geplanten Baugebietes	Anzahl	36	
häusliche Schmutzwassermenge	Q_s	l/s 0,15	(ATV A118)
betriebliche Schmutzwassermenge	Q_g	l/s	(ATV A118)
Fremdwassermenge	Q_f	l/s 0,15	(ATV A118)
Niederschlagswassermenge	Q_r	l/s 97,17	(ATV A118)
Einleitungsgewässer für Niederschlagswassereinleitung vorh.		ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>
Einzugsgebiet des Gewässers am Einleitungspunkt A_{EO} (km ²)		3,28 km ²	
Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser möglich und geplant (ATV A138)?		ja <input checked="" type="checkbox"/>	nein <input type="checkbox"/>

2. Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Nachweis der ausreichenden Leistungsfähigkeit bestehender Abwasseranlagen bzw. erforderlicher Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen, die bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem bestimmten späteren Zeitpunkt fertigzustellen sind.

- Vorhandene Kanalisation im Baugebiet	Keine
Trennsystem	<input type="checkbox"/>
Mischsystem	<input checked="" type="checkbox"/>
Alter der vorh. Leitungen	
- Vorhandene Ortskanalisation	
- Trennsystem	<input type="checkbox"/>
Kapazität des Anschlusssammlers des vorh. Ortskanals:	
Regenwasserkanal	DN
Kapazität ausreichend?	Q_{max} [l/s]
	ja <input type="checkbox"/>
	nein <input type="checkbox"/>

Schmutzwasserkanal	DN		Q_{\max} [l/s]	
Kapazität ausreichend?	ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>
- Mischsystem				<input checked="" type="checkbox"/>
Kapazität des Anschlusssammlers des vorh. Ortskanals:				
Mischwasserkanal	DN	300	Q_{\max} [l/s]	174,60
Kapazität ausreichend?	ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>
- Alter der vorh. Leitungen				
- Sind die Kanäle bis zur Kläranlage gemäß TV-Untersuchung				
schadhaft?	ja	<input type="checkbox"/>	nein	<input checked="" type="checkbox"/>
- Datum der TV-Untersuchung		2024		
- Erste Regenentlastungsanlage im Anschluss an das Baugebiet				
Regenüberlauf				<input type="checkbox"/>
Regenüberlaufbecken			SKU	<input checked="" type="checkbox"/>
			Mandern	
SMUSI-Ist-Berechnung vorhanden?	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>
Entspricht die Anlage den a.a.R.d.T?	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>

Beschreibung notwendiger Maßnahmen an den vorhandenen Abwasseranlagen:

keine Maßnahmen erforderlich

3. Anschlussmöglichkeit an vorhandene oder geplante Abwasseranlagen

Beschreibung notwendiger Anschlüsse an vorhandene oder geplante überörtliche Abwasserbeseitigungsanlagen einschließlich der nutzbaren Aufnahmekapazität dieser Anlagen.

- Bezeichnung der vorh. Zentralkläranlage		KA Bad
		Wildungen
- Ausbaugröße der vorh. Zentralkläranlage	EW+EGW	36.670
- derzeit angeschlossen	EW+EGW	22.999
- hydraulische Belastung der Zentralkläranlage lt. Entwurf		
2 $Q_s + Q_f$	l/s	196
Q_{\max}	l/s	400

- tatsächliche hydraulische Belastung der Zentralkläranlage

Trockenwetter l/s 101

Regenwetter Q_{\max} l/s 400

- Fremdwasserbelastung größer 100% Q_s ? ja ☐ nein ☒

Beschreibung notwendiger Maßnahmen an den vorhandenen Abwasseranlagen:

keine Maßnahmen erforderlich

4. Finanzierung

Darstellung der Finanzierung vorgesehener Maßnahmen einschließlich Zeitplan der Durchführung:

5. Möglichkeiten der Reduzierung der Abwassermenge

Nachweis über die Ausschöpfung der Möglichkeiten, Niederschlagswasser aus Außengebieten und Fremdwasser von der Kanalisation fernzuhalten.

Entwässern Außengebiete in das geplante Baugebiet? ja ☐ nein ☒

Verlaufen Vorflutgräben durch das geplante Baugebiet? ja ☐ nein ☒

Erläuterungen:

**Umweltbericht
zum
Bebauungsplan Nr. 5 Mandern
"Schöne Aussicht II"
in der
Stadt Bad Wildungen
im
Stadtteil Mandern**

Stand: November 2024; ergänzt im Mai 2025 und Juli 2025

Inhalt:

1. Details des Umweltberichts
2. Beschreibung des Vorhabens, Ziel des Bebauungsplans, Lage im Raum
3. Umfang des Vorhabens auf Grundlage des Bebauungsplans sowie des Flächenbedarfs
4. Gesetzliche und planerische Grundlagen
5. Die Umwelt im Planungsraum, Auswirkungen, Nullvariante, Schutzgüter und Artenschutz
6. Umgang mit Abfällen und die Beseitigung und Verwertung
7. Zusammenstellung der Eingriffswirkungen
8. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs
9. Kompensation hinsichtlich des Schutzguts Boden
10. Betrachtung von Planungsalternativen
11. Methodik und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Berichts
12. Überwachung und Monitoring der erheblichen Umweltauswirkungen
13. Allgemein verständliche Zusammenfassung
14. Literatur- und Quellenverzeichnis

Anhang

- Luftbilder mit Realnutzung
- Fotos vom Geltungsbereich

1. Details des Umweltberichts

Seit dem 20.07.2004 hat sich der Umgang mit umweltschützenden Belangen in der Bauleitplanung geändert (§§ 1 (6) 7, 1a, 2 (4), 2a, 4c sowie Anlage zu § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB)). Die Umweltprüfung ist Teil des Verfahrens von Bebauungsplänen, sofern diese nicht im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB bzw. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Zu berücksichtigen ist zudem das Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 29.06.2017, welches Änderungen des BauGB mit sich brachte. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 in mehrerlei Hinsicht ergänzt worden (z. B. Einführung des Schutzgutes Fläche, erweiterte Betrachtung der Wechselwirkungen auch auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG, Auswirkungen bzgl. der Anfälligkeit für schwere Unfälle). Die Inhalte beziehen sich im Wesentlichen auf den Anforderungskatalog hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB einschließlich der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Letztgenannte Anlage gibt wesentliche Arbeitsschwerpunkte vor:

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- c) Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- d) Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 5 Mandern "Schöne Aussicht II" werden die **umweltbezogenen Belange** unter der Maßgabe der Betroffenheit einzelner Schutzgüter abgearbeitet. Dabei werden neben den naturschutzfachlichen Schutzgütern (Fläche, Boden, Wasser, Klima, Vegetation/Fauna, Landschaftsbild) auch sozio-kulturelle Schutzgüter, d. h. auch die Schutzgüter Mensch/Bevölkerung und Kultur-/Sachgüter in den Umweltbericht einbezogen. Zudem wird auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern eingegangen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden naturschutzfachliche und andere umweltrelevante Belange herausgearbeitet, deren Aussagen im Umweltbericht berücksichtigt worden sind. Hierzu gehören auch Aussagen zum **"Artenschutz"**.

Die potenziellen Auswirkungen des Projektes werden anhand der im Folgenden beschriebenen Planungsprämissen herausgearbeitet.

2. Beschreibung des Vorhabens, Ziel des Bebauungsplans, Lage im Raum und Realnutzung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 Mandern "Schöne Aussicht II" erfolgt zur **Deckung des Wohnbedarfs** in dem Bad Wildunger Stadtteil. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Stadt derzeit Bauinteressierten im Stadtteil Mandern keine Bauplätze anbieten kann. Private Baulücken stehen ebenfalls nicht zur Verfügung.

Der **Geltungsbereich** (ca. 10.500 m²) liegt an den Straßen "Zum Scherengraben" und "Schöne Aussicht" und grenzt unmittelbar an das Baugebiet "Schöne Aussicht I". Es sind ca. neun Bauplätze (im Bebauungsplanentwurf sind geplante Grundstücksgrenzen dargestellt, die sich noch ändern können) auf einem im Flächennutzungsplan der Stadt als "Wohnbaufläche" dargestellten Bereich geplant. Auf einer südwestlich an die Baufläche angrenzenden Parzelle, die im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, sind erforderliche Ausgleichsmaßnahmen geplant. Der Bereich für das Baugebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Die Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen wird als Grünland genutzt.

Der ca 10.500 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Gemarkung Mandern, Flur 6, Flurstücke 10/1, 11 (teilweise), 93/3 (teilweise) und 94/1 (teilweise).

Das Plangebiet gehört zu der **naturräumlichen Einheit** der Ostwaldecker Randsenken.

3. Umfang des Vorhabens auf Grundlage des Bebauungsplans sowie des Flächenbedarfs

Geplant ist im **Geltungsbereich** die Ausweisung eines ca. 5.800 m² großen "Allgemeinen Wohngebiets" sowie einer ca. 2.100 m² großen "Straßenverkehrsfläche". Ergänzend wird eine "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (ca. 2.600 m²) festgesetzt.

Die geplante Grundflächenzahl beträgt 0,3. Unter Berücksichtigung des (§ 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann unter Einbeziehung der Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstiger befestigter Flächen somit die Grundflächenzahl von 0,45 (GRZ II) nicht überschritten werden. Die maximale Traufhöhe an der Bergseite darf 4,50 m betragen.

Als grünordnerische Maßnahmen sind im Bebauungsplan folgende Details vorgesehen:

- Auf den Baugrundstücken sind strukturreiche Hausgärten anzulegen und zu unterhalten (ein strukturreicher Garten besteht mindestens aus drei Biotoptypen, z. B. Hecken, Staudenpflanzungen, Teiche, Trockenmauern, Fassadenbegrünung).

- Herstellung von 3,00 m breiten Gehölzstreifen auf den östlichen und südlichen Baugrundstücken.
- Anpflanzung von acht heimischen, standortgerechten Laubbäumen im Straßenraum.
- Auf einer im westlichen Bereich gelegenen, ca. 2.600 m² großen "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist der Erhalt von Gehölzen, die Erweiterung eines Gehölzbestands, die Pflanzung von neun Obstbäumen sowie die Sicherung extensiv genutzten Grünlands vorgegeben.

Die Erschließung des neuen Quartiers erfolgt über die bestehenden Straßen "Zum Scherengraben" und "Schöne Aussicht".

Externe Kompensationsmaßnahmen sind aufgrund der Ausweisung der "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nicht vorgesehen.

Weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan Nr. 5 Mandern "Schöne Aussicht II" zu entnehmen.

4. Gesetzliche und planerische Grundlagen

Nach dem **Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)** ist auf die besondere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu achten. Bezogen auf einzelne Schutzgüter sind hier insbesondere zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des BImSchG, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Die zu berücksichtigenden umweltschutzfachlichen Ziele werden in den einschlägigen **Fachgesetzen** ausgeführt.

Schutzgut	Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
Mensch	BImSchG inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	BNatSchG	Gemäß § 1 (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur dauerhaften Sicherung des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.
	BauGB	Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
Boden	BBodSchG	Ziele sind die nachhaltige Sicherstellung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Für den Bodenschutz von besonderer Bedeutung sind:

		<ul style="list-style-type: none"> • natürliche Funktionen als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion), • Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, • Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (Filter- und Pufferfunktion), • Archivfunktion (Archiv für Natur- und Kulturgeschichte), • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, • Vorsorgeregeln gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen
	BauGB	<p>§ 1a Abs. 2: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. (Bodenschutzklausel).</p> <p>§ 1a Abs. 2: 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. (Umwidmungssperrklausel)</p>
	BNatSchG	<p>§ 1 Abs. 3: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen, (...)</p>
Wasser	WHG	<p>Zweck des Gesetzes gemäß § 1 ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. In § 6 sind allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung mit entsprechenden Zielen zur nachhaltigen Bewirtschaftung aufgeführt.</p>
	HWG	<p>Nach § 23 ist der Gewässerrandstreifen im Außenbereich 10 m und im Innenbereich 5 m breit. Verboten sind im Gewässerrandstreifen - soweit nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich - die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder Satzungen nach dem BauGB.</p>
	BNatSchG	<p>§ 1 Abs. 3: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch</p>

		natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.
Pflanzen und Tiere	BNatSchG	<p>Gemäß § 1 (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auf Dauer gesichert sind.</p> <p>Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind gemäß § 1 Abs. 2 entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, • Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken, • Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben. • Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind gemäß § 1 Abs. 3 insbesondere (...) wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. • Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes gemäß §§ 44 ff. zu berücksichtigen.
	BWaldG	Zweck dieses Gesetzes ist insbesondere, 1. den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern, (...)
	BauGB	§ 1 Abs. 6 Nr. 7: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, (...)
Luft und Klima	BImSchG inkl. Verordnungen (Luft)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des

		Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	BNatSchG	§ 1 Abs. 3: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.
	BauGB	§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, (...) § 1a Abs. 5: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden...
Landschaftsbild	BNatSchG	Gemäß § 1 (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, (...)
Kultur- und Sachgüter	BNatSchG	§ 1 Abs. 4: Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, (...)
	HDSchG	§ 1 Abs. 1: Es ist die Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die

		städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden.
--	--	---

Die Berücksichtigung der oben genannten Schutzziele für die jeweiligen Schutzgüter ist Bestandteil der vorliegenden Planung. Auf den nachfolgenden Seiten sind die möglichen Umweltauswirkungen und die daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter nachzuvollziehen.

In dem Umweltbericht werden alle umweltrelevanten Belange zusammengefasst und den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt.

Zu beachten sind zudem die folgenden planerischen Grundlagen:

Der **Landschaftsplan** der Stadt sieht am südlichen Ortsrand von Mandern Siedlungserweiterungsflächen mit der Zielsetzung "Wohngebiet" vor. Das geplante Baugebiet liegt innerhalb dieser Erweiterungsfläche. Zu schützende Landschaftsbestandteile sind in diesem Bereich nicht kartiert. Südwestlich angrenzend an die Siedlungserweiterungsfläche ist im Landschaftsplan Grünland mit Gehölzstrukturen dargestellt. Dieses Grünland mit Gehölzen gehört nach dem Planwerk zu einem "Bereich mit kleinteiliger und vielfältiger Vegetations-, Biotop- und Lebensraumstruktur", der im Bebauungsplan Nr. 5 Mandern "Schöne Aussicht II" gesichert wird.

Im **Flächennutzungsplan 2008 (FNP)** ist der für das Baugebiet vorgesehene Bereich (ca. 7.900 m²) als "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Die für die ökologischen Kompensationsmaßnahmen geplante Fläche ist im Flächennutzungsplan als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** sind die Flächen im Geltungsbereich als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" dargestellt. Zudem ist der Bereich als "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" schraffiert. Da innerhalb dieser Bereiche Siedlungserweiterungsflächen bis 5 ha ausgewiesen werden können, ist die Planung aus dem Regionalplan entwickelt.

Der **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** sieht in der Entwicklungskarte keine Bindungen vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in ausgewiesenen Landschaftsschutz- und/oder Überschwemmungsgebieten. Natura 2000-Gebiete im Sinne der FFH-Richtlinie sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale sind nicht bekannt. Kulturdenkmale und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

5. Die Umwelt im Planungsraum, Auswirkungen, Nullvariante, Schutzgüter und Artenschutz

Unter diesem Punkt sind eine Beschreibung und Beurteilung der Bestandssituation, dargelegt, um eine mögliche Empfindlichkeit der jeweiligen Schutzgüter gegenüber der Planung zu ermitteln. Dafür wird zunächst auf die Methodik für die Bestandsaufnahme und deren Bewertung eingegangen.

Anschließend erfolgt anhand der Wirkfaktoren des Vorhabens eine Prognose der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen bei Umsetzung der Planung. Auf Grundlage der Wertigkeiten der Schutzgüter in Verbindung mit der Wirkungsintensität des Vorhabens und unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs-, und Verminderungsmaßnahmen erfolgt eine Bewertung der entstehenden Umweltauswirkungen nach ihrer Erheblichkeit, also nach ihrer Einwirkungsschwere auf die Funktionsfähigkeit der betroffenen Schutzgüter. Soweit nicht anders angegeben, erfolgt die Beurteilung von Wertigkeit und Eingriffserheblichkeit in verbal-argumentativer Weise in den Kategorien nicht relevant, gering, gering-mittel, mittel, mittel-hoch und hoch.

Bei der Beschreibung wird nur betrachtet, was zur Feststellung und Bewertung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erforderlich ist. Die Bestandsaufnahme erfasst die einschlägigen Aspekte sowie die Ausprägung der Schutzgüter im Plangebiet und der Umgebung. Enthalten sind Angaben zum Vorkommen, zur Empfindlichkeit und zur Vorbelastung. Die Bewertung erfolgt unter Bezugnahme auf die Umweltziele des Planungsraums. Zugrunde gelegt sind gesetzliche Vorgaben und allgemeine Umweltqualitätsziele.

Aussagen zum **Schutzgut Fläche** beziehen sich auf den Flächenverbrauch, den Zustand und die Nutzung (z. B. Versiegelung/Teilversiegelung, Landwirtschaft). Weitere Aspekte werden unter dem Schutzgut Boden aufgeführt.

Bestand und Bewertung des **Schutzguts Bodens** werden entsprechend der geologischen Ausgangssituation und Bodentypen für die jeweiligen spezifischen Bodenfunktionen abgeleitet. Dies sind Regelungsfunktionen (Filter-, Puffervermögen, Wasserrückhaltung/Grundwasserneubildung), Lebensraumfunktionen (Pflanzen, Biotop, Tiere) und Produktionspotenziale (biotische Ertragsfunktion). Dabei wird insbesondere in Zusammenhang mit der Arbeitshilfe "Bodenschutz in der Bauleitplanung" die Karte der Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung (Funktionserfüllungsgrad der Bodenfunktionen) mit herangezogen (HMULV 2012).

Zu Bestand und Bewertung des **Landschaftsbildes/Erholung** werden die Begriffe Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Naherholungswert von Natur und Landschaft (vgl. § 1 BNatSchG) herangezogen. Vielfalt ist als Ausdruck des Nutzungsmosaiks, linearer und punktueller Strukturelemente, erlebniswirksamer Randstrukturen und wechselnder Reliefstrukturen zu sehen. Eigenart definiert sich als Betrachtung der charakteristischen Muster und Ordnungs- und Gestaltformen.

Zu Bestand und Bewertung des **Schutzguts Klima/Luft** wird auf Funktionen wie spezifische Klimafunktionen Bezug genommen. Hier sind als Funktionen insbesondere Kaltluftentstehung und Kaltluftabfluss sowie Luftaustausch/Lufterneuerung von Bedeutung.

Zu Bestand und Bewertung des **Schutzguts Wasser** wird auf das Grundwasser Bezug genommen. Hier ist die Bedeutung des Potenzials für das Wasserdargebot, die Empfindlichkeit des Grundwassers sowie die Vorbelastung des Grundwassers zu nennen.

Hinsichtlich des **Schutzguts Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt** findet eine Bewertung des Naturschutzpotenzials mit Betrachtung der nachfolgend genannten Kriterien und Landschaftsausstattungen statt:

- fachplanerische Ausweisungen lt. BNatSchG bzw. HeNatG (NSG, ND, NATURA 2000 bzw. FFH- und Vogelschutzgebiete, geschützte Biotope)
- Biotope/Lebensräume seltener bzw. geschützter Arten
- geschützte bzw. gefährdete Arten (Rote Liste Hessen, BArtSchV)
- naturschutzbedeutsame Landschaftsteile (Biotopverbundflächen, Vernetzungsstrukturen)
- lokal-/regionalspezifische und repräsentative Landschaftselemente

Über die räumliche Darstellung und Beschreibung der Vegetation kommt die spezifische kulturlandschaftliche Ausstattung zum Ausdruck. Daraus leitet sich im Weiteren auch die Bewertung unter dem Aspekt des Biotop- und Artenschutzes bzw. besonders geschützter Lebensräume ab. Der Biotoptypenschlüssel einschließlich der entsprechenden Typ-Nr. orientiert sich an den Standard-Nutzungstypen der Hessischen Kompensationsverordnung. Die **Aufnahme der Realnutzung** erfolgte im Frühjahr 2024.

Zu dem **Schutzgut Mensch/Bevölkerung** erfolgt entsprechend der städtebaulichen Situation und der realen Nutzungen im Geltungsbereich und dessen Umfeld eine Beschreibung und Bewertung spezifischer Nutzungsansprüche (Landwirtschaft, Erholung, Wohnen, gewerbliche Nutzung).

Anhand von Fachinformationen, Gutachten und der Bau-/Siedlungsstruktur erfolgt eine Beschreibung und Bewertung des **Schutzguts Kultur-/Sachgüter** (archäologische Bodendenkmale, Kulturdenkmale usw.).

Bei Nichtdurchführung der Planung (**Nullvariante**) ist davon auszugehen, dass die Flächen im Geltungsbereich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Wege werden bestehen bleiben. Die Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten erfolgt weiter unten.

Bestandteile der Planung, die geeignet sind, Veränderungen/Wirkungen in Bezug auf die Schutzgüter der Umweltprüfung auszulösen, sind **Wirkfaktoren**. Geplant ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutztem Ackerland zur Realisierung eines "Allgemeinen Wohngebiets" mit Bauflächen, Straßen, öffentlichen Grünflächen, einer Gewässerparzelle sowie "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft".

Mögliche von der Planung ausgehende Wirkfaktoren sind:

Baubedingt:

- temporäre Geräusch- und Staubentwicklungen mit entsprechenden Störwirkungen
- Verunreinigung von Boden und Luft durch Schadstoffemissionen
- Flächeninanspruchnahmen durch Baustelleneinrichtung, Baufeldfreimachung mit entsprechender Beeinträchtigung des Bodengefüges (Verdichtung, Veränderung) und Verlust vorhandener Biotoptypen und Tierlebensräume

Anlagebedingt:

- dauerhafte Flächenbeanspruchung und -versiegelung durch bauliche Anlagen mit entsprechendem Biotopverlust/-degeneration und Lebensraumverlust und Veränderung der Standortverhältnisse in Bezug auf Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima
- Errichtung von baulichen Anlagen mit technogener Veränderung des Landschaftsbildes

Betriebsbedingt:

- erhöhtes Verkehrsaufkommen im/zum Plangebiet (Ziel- und Quellverkehr) mit vermehrten Abgas- und Lärmemissionen
- Lichtemissionen durch nächtliche Beleuchtung
- Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen

Im Folgenden sind die Erkenntnisse zu den Schutzgütern tabellarisch zusammengestellt.

Schutzgut Fläche

Bestand und Bewertung	Die Flächen im Geltungsbereich werden als Ackerflächen (ca. 6.950 m ²), Grünland (ca. 2.600m ²) und Feldwege (ca. 950 m ²) genutzt.
Prognose der Auswirkungen	<p>Es findet im Geltungsbereich ein Flächenverbrauch von ca. 6.950 m² landwirtschaftlich genutzter Fläche und 950 m² Feldwege statt. Davon werden ca. 4.700 m² aufgrund von Straßenbau und der Errichtung von Wohnhäusern mit Nebenanlagen versiegelt. Die ca. 2.600 m² große Grünland-Fläche wird planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Die rechtlichen Vorgaben bzgl. des sparsamen Umgangs mit dem Boden und der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) wurden geprüft. Es ist keine derartige Flächenverfügbarkeit für entsprechende Wohnnutzungen in Mandern gegeben.</p> <p>Auf die rechtlichen Vorgaben, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen, wird unter dem Punkt Schutzgut Boden eingegangen.</p>
Erheblichkeit	Der Eingriff auf das Schutzgut Fläche wird im überwiegenden Geltungsbereich als mittel eingestuft. In diesem Zusammenhang ist darzulegen, dass im Zuge der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen (FNP, Landschaftsplan) die zur

	Überbauung anstehenden Flächen als geeignete Siedlungserweiterungsflächen von Mandern herausgearbeitet wurden.
--	--

Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung	Im Geltungsbereich ist Braunerde auf unterem Buntsandstein (Ton-, Schluff-, Sandsteine) vorzufinden. Die Bodenart variiert zwischen schwach lehmigen Schluff bis schluffig-tonigem Lehm. Nach der Standortkarte hat die Fläche eine mittlere Nutzungseignung für Ackerbau. Das Relief fällt nach Westen relativ stark ab.
Bodenfunktionen	Lokal verbreitete Bodentypen. Keine seltenen Böden bzw. Böden mit besonderer Lebensraumfunktion. Nach der bodenfunktionalen Gesamtbewertung ist im Geltungsbereich die Standorttypisierung mittel, das Ertragspotential gering bzw. mittel, die Feldkapazität gering bzw. mittel und das Nitratrückhaltevermögen gering bzw. mittel. Insgesamt wird nach der Karte der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (HLUG 2013) die Bodenfunktionen im Geltungsbereich als sehr gering bzw. gering eingestuft.
Vorbelastungen/Einwirkungen auf den Bodenhaushalt	Vorbelastungen entsprechend dem Bundesbodenschutzgesetz und der Bundesbodenschutzverordnung sind nicht bekannt. Bzgl. von Einwirkungen auf den Bodenhaushalt ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung eine Strukturveränderung durch Dünger, Herbizide/Pestizide gegeben.
Bodendenkmäler/Archäologische Fundstellen	Archäologische Bodendenkmale sind nicht bekannt.
Prognose der Auswirkungen	Im geplanten Wohngebiet mit Gebäuden und Straßen werden auf ca. 7.900 m ² die gewachsenen Böden mit ihren charakteristischen Bodenprofilen nachhaltig verändert bzw. auch versiegelt. Zu berücksichtigen ist, dass ca. 3.200 m ² der Fläche unversiegelt zu bleiben haben und zu begrünen sind. Insgesamt werden lt. Bodenfunktionsbewertung Böden mit "geringen" Bodenfunktionen in Anspruch genommen. Es kommt zum Verlust von Böden mit mittlerer Nutzungseignung sowie zum Verlust von Regelungsfunktionen (Filter-, Puffervermögen). Besonders seltene Böden bzw. Böden mit besonderer Lebensraumfunktion sowie kulturhistorisch bedeutsame Böden sind nicht betroffen. Wegen des geneigten Geländes sind Eingriffe in das Relief zu erwarten.
Erheblichkeit	Der Eingriff auf den Boden einschließlich dessen Regelungsfunktionen wird im Geltungsbereich als mittel und auf das Relief als mittel gewertet. Auch an dieser Stelle ist darzulegen, dass im Zuge der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen (z. B. Landschaftsplan, FNP) an diesem Ortsrand Flächen als geeignete Siedlungserweiterungsflächen im Stadtteil Mandern herausgearbeitet wurden.

Schutzgut Wasser

Schutzgebiete	Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes (qualitative Schutzzone IV und quantitative Zone D).
Bestand und Bewertung Grundwasser	<p>Oberflächennahe Grundwasserschichten sind nicht zu erwarten. Die Böden weisen eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Die Grundwasserergiebigkeit wird lt. Hydrogeologischer Karte als sehr gering eingestuft.</p> <p><u>Bedeutung des Wasserdargebotspotenzials</u> Aufgrund der fehlenden Versiegelung einerseits und der spezifischen geologischen Verhältnisse andererseits ist die Empfindlichkeit des Wasserdargebotspotenzials als gering einzustufen.</p> <p><u>Empfindlichkeit des Grundwassers</u> Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird lt. Hydrogeologischer Karte als mittel gewertet.</p> <p><u>Vorbelastung des Grundwassers</u> Von Vorbelastungen ist nicht auszugehen. Mögliche Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung sind als nicht besonders bedeutsam anzusehen. Altablagerungen sind nicht bekannt.</p>
Oberflächengewässer	Nicht im Geltungsbereich vorhanden.
Prognose der Auswirkungen	Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird über ein Trennsystem auf eine westlich gelegene städtische Fläche (Gemarkung Mandern, Flur 6, Flurstück 11) geleitet. Aufgrund der Topografie wird das Niederschlagswasser über ein System von kaskadenartig angeordneten Mulden auf eine weitere städtische Fläche - den Scherengraben (Gemarkung Mandern, Flur 7, Flurstück 35) - geleitet. Über diese Maßnahmen soll erreicht werden, dass möglichst viel Niederschlagswasser versickern bzw. verdunsten kann. Der Scherengraben ist ein Hohlgraben, der nur zeitweise - bei stärkeren Regenereignissen - wasserführend ist. Er mündet in das Tal des Mittelscheidsbaches.
Erheblichkeit	Der Eingriff auf den Grundwasserhaushalt wird aufgrund der bisher unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen und der begrenzt ermöglichten Versiegelungen (ca. 4.700 m ²) als mittel gewertet.

Schutzgut Klima/Luft

Bestand und Bewertung	<p><u>Bedeutung des Klimas</u> Nach dem Landschaftsplan liegt der Geltungsbereich in einer Übergangszone zwischen "Dorfklima" (leichte Überwärmung bei reduzierten Amplituden) und "Ackerklima" (Kaltluftentstehungsgebiete mit extremen Temperaturschwankungen, belüftungsfördernd).</p> <p><u>Empfindlichkeit des Klimas</u> Bedeutsame Klimafunktionen sind aufgrund der nördlichen Bebauung nicht betroffen.</p> <p><u>Vorbelastung des Klimas</u> Eine Durchlüftungsbahn wird nicht tangiert. Der nächtliche Kaltluftabfluss in die Tallagen hinein wird durch eine Inanspruchnahme für Siedlungsflächen reduziert.</p>
Prognose der Auswirkungen	Durch die künftige Bebauung erfolgt hinsichtlich der Durchlüftungsbahn sowie des Kaltluftabflusses keine relevante Veränderung der mikro- und meso-klimatischen Situation (Überwärmung, Windreduzierung). Auswirkungen auf die benachbarten Siedlungsflächen sind nicht zu erkennen.

Erheblichkeit	Der Eingriff auf Klimafunktionen wird als mittel gewertet.
----------------------	--

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Bestand und Bewertung	<p>Der südliche Ortsrand von Mandern wird ca. 70 m nach Süden verschoben. Festsetzungen sollen die gestalterische Einbindung der neuen Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen. Aus weiterer Distanz betrachtet weist der Geltungsbereich aufgrund der benachbarten Siedlungsflächen eine anthropogene Überformung auf. Eine spezielle und unverwechselbare Eigenart ist insgesamt nicht gegeben.</p> <p><u>Erholungspotenzial</u> Die Straßen "Am Scherengraben" und "Schöne Aussicht" mit den angrenzenden Feldwegen weisen eine Bedeutung für die ortstrandnahe extensive Erholungs-/Freiraumnutzung auf.</p>
Prognose der Auswirkungen	<p>Aufgrund des geplanten Wohngebiets wird das bisherige Landschaftsbild durch die Verschiebung des Ortsrands verändert. Die geplante gestalterische Anlehnung an die bestehende Ortsbebauung wird diesen Aspekt abschwächen.</p> <p>Externe Blickbeziehungen werden aufgrund der Topografie und der benachbarten Wohnbebauung in geringerem Maße beeinträchtigt. Es entstehen mit der Verknüpfung der Straßen "Zum Scherengraben" und "Schöne Aussicht" neue Wegbeziehungen für die Naherholung.</p>
Erheblichkeit	Der Eingriff auf das örtliche Landschaftsbild sowie die Naherholung wird als gering eingestuft.

Schutzgut Mensch/Bevölkerung

Bestand und Bewertung	Die Flächen mit Produktionsgunst werden ackerbaulich genutzt. Es sind mittlere Bewirtschaftungsbedingungen gegeben. Auf die Erholungs-/Freiraumnutzung ist oben eingegangen worden.
Prognose der Auswirkungen	<p>Durch die Siedlungserweiterung ist geringfügig eine höhere Verkehrsbelastung zu erwarten.</p> <p>Für die Landwirtschaft ist der Entzug von Ackerflächen mit geringer bis mittler Nutzungseignung zu nennen.</p>
Erheblichkeit	Der Eingriff wird auf die Landwirtschaft bezogen als mittel gewertet. Der Eingriff auf die Erholungs-/Freiraumnutzung wird als gering eingestuft.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung	Es sind keine archäologischen Fundstätten bzw. Bodendenkmale bekannt. Kulturdenkmäler und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.
Prognose der Auswirkungen	Keine zu erwarten.
Erheblichkeit	Der Eingriff auf Kultur- und Sachgüter wird als nicht relevant gewertet.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung	<p><u>Vegetation/Biototypen</u> Ackerland (6.950 m²), intensiv genutzt; dieses ist im Geltungsbereich die dominierende Nutzung bzw. der entsprechende Biototyp. Daneben sind intensiv genutztes Grünland (ca. 2.600 m²) und zwei Feldwege (ca. 950 m²) in den</p>
-----------------------	--

	Planungsraum mit einbezogen.
Vorbelastungen	Keine besonderen Vorbelastungen vorhanden.
Potenziell, natürliche Vegetation	Im Geltungsbereich wäre als potenziell natürliche Vegetation der Hainsimsen-Buchenwald verbreitet. Neben der dominierenden Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) wären ferner Stieleiche (<i>Quercus robur</i>), Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) und Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) bestandsbildende Baumarten.
Schutzgegenstände lt. BNatSchG bzw. HAGBNatSchG	Schutzgebiete (Natura 2000 einschließlich FFH-Lebensraumtypen, NSG, LSG, geschützte Biotope) sind im Geltungsbereich und dessen näherem Umfeld nicht betroffen. Im weiteren Umfeld von Mandern befinden sich das Naturschutzgebiet "Ederauen zwischen Bergheim und Wega", das FFH-Gebiet Nr. 4822-304 "Untere Eder", das Vogelschutzgebiet Nr. 4822-402 "Ederaeue" sowie das Vogelschutzgebiet Nr. 4920-401 "Kellerwald".
Prognose der Auswirkungen	<u>Vegetation/Biotope</u> Durch das geplante Baugebiet geht überwiegend konventionell genutztes Ackerland und in geringerem Maße bandartiges Wegeseitengrün entlang der Feldwege verloren. Das Grünland mit den Gehölzen wird planungsrechtlich gesichert. Geschützte und gefährdete Pflanzen- und Tierarten wurden nicht ermittelt (siehe unten - Ausführungen zum Artenschutz). <u>Fauna/Artenschutz/Lebensräume</u> Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht zu erkennen.
Erheblichkeit	Der Eingriff auf Vegetation/Biotope wird als gering gewertet. Hinsichtlich der Flora und Fauna wird das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen.

Wechselwirkungen

Bestand und Bewertung	Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Landschaftsbild/Erholung - Mensch/Bevölkerung, Boden - Wasser und Boden - Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.
Prognose der Auswirkungen	Siehe Beschreibung bei den Schutzgütern.
Erheblichkeit	Nicht relevant

Hinsichtlich des **Artenschutzes** sind die oben beschriebene Lage des Geltungsbereichs am Ortsrand, die Nutzungen (Feldwege, Grünland und Ackerland) sowie die Aussagen zu den Schutzgütern zu berücksichtigen.

Nach dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV, 2. Fassung, Mai 2011) ist ein artenschutzrechtlicher Beitrag immer dann erforderlich, wenn im Rahmen von Vorhaben und Plänen begründete Hinweise bzgl. der Beeinträchtigung europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten vorliegen. Liegen solche begründeten Hinweise nicht vor, reicht auf der Ebene des Bebauungsplans eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung ohne detaillierte faunistische Erfassung als Grundlage für die Bewertung artenschutzrechtlicher Belange aus.

Das heißt, aufgrund der detaillierten Kartierung des Landschaftsplans kann analog zu den Lebensräumen auf das potenzielle Artenvorkommen geschlossen werden. Wie bereits dargestellt, sind im Landschaftsplan keine geschützten Biotope und Flächen mit ökologischem Entwicklungspotenzial verzeichnet. Hierauf basierend wird das Vorhaben als artenschutzrechtlich unproblematisch eingestuft.

Im speziellen Artenschutz sind laut der Darstellung im aktuellen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen die jeweils vorkommenden Arten der FFH- (Anhang IV) und der Vogelschutzrichtlinie bedeutend. Alle weiteren nach BNatSchG besonders oder streng geschützten Arten sollen - wenn nötig - über die allgemeine Eingriffsregelung abgearbeitet werden. Hierzu gab es aber keine Hinweise im Plangebiet.

Folgende Arten/Artengruppen wurden als möglicherweise beeinträchtigt betrachtet:

- Säugetiere (hier: nur Fledermäuse)
- Vögel
- Amphibien und Reptilien

Aufgrund der räumlichen Lage des Planungsgebiets zwischen Ortsrand und intensiv genutzter Feldflur werden vorkommende Arten den "euryöken" Arten, die allgemein große Schwankungen von ökologischen Randbedingungen ertragen können, zuzuordnen sein. Zu den Fledermäusen, Vögeln, Amphibien und Reptilien ist Folgendes auszuführen:

Fledermäuse

Es gibt im Planungsraum nur im südlichen Teil eine kleine Gehölzgruppe. Diese Gruppe wird planungsrechtlich gesichert, so dass sich hinsichtlich der Orte für Wochenstuben und Männchenquartiere keine Veränderungen ergeben. Für die Nutzung als Nahrungsraum kann das Vorhaben aufgrund fehlender Gehölzstrukturen und der geringen Größe als unkritisch angesehen werden. Ein Ausweichen auf andere Flächen im Umfeld ist anzunehmen.

Ein Eintreten von Verbotstatbeständen ist nicht zu erkennen.

Vögel

Im Plangebiet sind primär in Siedlungen bzw. am Ortsrand vorkommende Arten, wie z. B. Amsel, Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling, Stieglitz, Grünfink, Rotkehlchen, Star, Dorngrasmücke und verschiedene Meisenarten, zu erwarten.

Für diese Arten, die den Planungsraum nur zur Nahrungssuche nutzen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten (das Ausweichen auf angrenzende Siedlungs- und Offenlandbereiche ist anzunehmen).

Ein Vorkommen von Offenlandarten ist an dem Standort (z. B. Nähe zur Wohnbebauung, intensive landwirtschaftliche Nutzung, reger Fußgängerverkehr - zum Teil mit Hunden) nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen von regelmäßig genutzten Rastplätzen durch Zugvögel ist im Plangebiet nicht bekannt.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs 1 BauGB wurde vom Landkreis Waldeck-Frankenberg auf das Vorhandensein der Feldlerche hingewiesen. Örtliche haben bisher keine Feldlerchen in diesem Areal beobachtet.

Es wird eine maximal 0,8 ha große Ackerfläche von einer über 7 ha großen ackerbaulich genutzten Parzelle für das Neubaugebiet in Anspruch genommen. Im angrenzenden Umfeld besteht eine traditionelle Kulturlandschaft, die von großflächigen ackerbaulich genutzten Bereichen geprägt ist und punktuell Wiesen bzw. Weiden aufweist. Der potenzielle Lebensraum der Feldlerche wird aufgrund des Baugebiets somit nur sehr begrenzt verkleinert.

Es ist auch hinsichtlich dieser Vogelart davon auszugehen, dass ein Ausweichen in angrenzende Bereiche erfolgen kann.

Auch bezüglich der Vögel sind somit Verbotstatbestände nicht zu erkennen.

Amphibien und Reptilien

Für Amphibien und Reptilien stellt das intensiv landwirtschaftlich genutzte Areal keinen klassischen Lebensraum dar. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und planerischen Vorgaben sind Verbotstatbestände nicht erkennbar.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden. Die geringe Größe des Plangebiets schließt einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen aus. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der Planung zu erwartenden Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar. Insgesamt ist hinsichtlich des Teilbereichs 1 zu berücksichtigen, dass der im östlichen Geltungsbereich vorhandene Wegeseitengraben zu erhalten ist und "Grünordnerische Festsetzungen" eine Durchgrünung des neuen Wohnquartiers sicherstellen werden. Zu nennen sind folgende Festsetzungen:

Bepflanzung der Hausgärten:

Auf den Baugrundstücken sind strukturreiche Hausgärten anzulegen und zu unterhalten (ein strukturreicher Garten besteht mindestens aus drei Biotoptypen, z. B. Hecken, Staudenpflanzungen, Teiche, Trockenmauern, Fassadenbegrünung).

Ortsrandeingrünung:

Am südlichen und östlichen Rand des Baugebiets ist auf den Baugrundstücken ein 3,00 m breiter Streifen als Ortsrandeingrünung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Zudem sind auf der öffentlichen Straße mindestens acht heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Die Maßnahmen im südlichen Planungsraum mit einer extensiven Nutzung des Grünlands und der Ergänzung von Bäumen und Sträuchern führen zu einer Erweiterung der bestehenden Biotopstrukturen.

6. Umgang mit Abfällen und die Beseitigung und Verwertung

Auf den Umgang mit autochthonem Oberboden ist bereits eingegangen worden. Sonstige **baubedingte Abfälle** werden ordnungsgemäß entsprechend der jeweiligen Materialien beseitigt und verwertet. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Das Flurstück Gemarkung Mandern, Flur 6, Flurstück 11, ist nicht als Bodenzwischenlager zu nutzen.

Im Rahmen des Planungsvorhabens wird eine entsprechende Entwässerungsplanung erarbeitet. Die entstehenden **Schmutzwassermengen** werden über vorhandene und zu ergänzende Abwasserkanäle ordnungsgemäß abgeführt.

Im Zuge raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sind nach § 50 Satz 1 BImSchG so zu verorten, dass betriebs- oder **unfallbedingte schädliche Umwelteinwirkungen** auf wichtige Gebiete für die Funktionen Wohnen, öffentliche Nutzung (Gebiete/Gebäude), Verkehr, Freizeitnutzung und Naturschutz soweit wie möglich vermieden werden. Unbeschadet dieser Vermeidungsvorgabe sind nach BauGB Auswirkungen zu beschreiben, die durch die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen (Störfallrisiken) sind unter Berücksichtigung der Planung nicht absehbar.

7. Zusammenstellung der Eingriffswirkungen

Im benachbarten Umfeld des Vorhabens sind keine aktuellen und potenziellen Planungsvorhaben mit Siedlungserweiterungen bekannt, sodass eine **Kumulierung von Wirkungen** auszuschließen ist. Im Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete und -objekte gemäß BNatSchG und HeNatG, wie Natura 2000, NSG, LSG und geschützte Biotop, betroffen.

Die Aspekte Klimaschutz und Klimawandel bzw. Maßnahmen zur Klimaanpassung weisen im Zusammenhang mit der geplanten flächenhaften Überbauung und Versiegelung auf den bisher unversiegelten Ackerflächen eine Bedeutung auf. Auf Minimierungsmaßnahmen ist bereits eingegangen worden. Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen. Daher sind Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht erkennbar.

Im Rahmen der zukünftigen Nutzungen im "Allgemeinen Wohngebiet" ist nicht erkennbar, dass **Techniken und Stoffe** eingesetzt werden, die Auswirkungen und Beeinträchtigungen mit sich bringen.

Zusammenfassend zeigt die Wirkungs- und Risikoanalyse hinsichtlich der Eingriffswirkungen folgendes Ergebnis auf:

- auf das Schutzgut Fläche - mittel
- auf den Boden einschließlich dessen Regelungsfunktionen - mittel
- auf den Wasserhaushalt (Grundwasserhaushalt) - mittel
- auf die Klimafunktionen - mittel
- auf das örtliche Landschaftsbild/Erholungsnutzung - gering
- auf den Menschen/die Bevölkerung hinsichtlich der Landwirtschaft - gering
- auf Kultur- und Sachgüter - nicht relevant
- auf die Vegetation/Biotop - gering
- auf Fauna/Artenschutz/Lebensräume - gering

Folgende Beeinträchtigungen sind nicht zu vermeiden bzw. nur bedingt zu minimieren:

- Verlust von unversiegelten Offenflächen
- Verlust von Böden mit guter Bodenfunktionen und deren Regelungsfunktionen durch Überbauung
- Reduzierung des Grundwasserdargebot- und Wasserrückhaltepotenzials durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust von Ackerflächen
- Verlust von Flächen mit Potenzial zur Speicherung und Senkung von Treibhausgasemissionen
- Veränderung des Orts-/Landschaftsbildes durch Verschiebung des Ortsrandes
- Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit mittleren Produktionspotenzial

Das Planungsvorhaben wird insgesamt als mittlerer Eingriff gewertet. Dies begründet in den beschriebenen geringen-mittleren Eingriffswirkungen bzgl. der Schutzgüter Fläche, Boden, Vegetation, Fauna, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Freiraum- und Erholungsnutzung und Mensch/Bevölkerung. Eine Kompensation ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglich.

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Maßnahmen zur Kompensation sind nur notwendig, wenn ein Eingriff vorliegt (gemäß § 15 BNatSchG). In diesem Fall sind dauerhafte naturschutzfachliche bzw. -rechtliche Eingriffswirkungen gegeben.

Hinsichtlich baubedingter Umweltauswirkungen wird zum aktuellen Stand auf nachfolgende **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** hingewiesen. Eine zügige Durchführung der Arbeiten zwecks Minimierung des Störungszeitraumes für die Schutzgüter Tier und Mensch, eine Minimierung der durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen und möglichst sparsamen Einsatz sowie Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen und nicht im Nahbereich von Oberflächengewässern).

Bei allen Arbeiten ist auf eine bodenschonende Ausführung zu achten. **Maßnahmen unter besonderer Berücksichtigung des Bodenschutzes** sind insbesondere:

- Im als Ackerland genutzten Geltungsbereich ist abgehobener Oberboden bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Es ist auf eine flächensparende Baustelleneinrichtung zu achten.
- Bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zudem sind ggf. Tabuzonen auszuweisen.
- Durchführung der Arbeiten bei geringer Bodenfeuchte und mit geeigneten Maschinen.
- Behandlung des Bodens nach DIN 18915 – Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offen gefahrener verdichteter Flächen, Rekultivierung aller Bauflächen. Eine Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (Rekultivierung) hat entsprechend folgenden Vorgaben zu erfolgen: Es soll Bodenmaterial mit standorttypischen Eigenschaften sowie in entsprechender Mächtigkeit beim Auftrag verwendet werden. Die Einhaltung der Vorgaben nach § 7 BBodSchG ist zu gewährleisten. Es sind bodenschonende Einbauverfahren (z. B. rückschreitender Streifeneinbau mit Hilfe eines Kettenbaggers mit Einhaltung von Befahrungslinien zur Vermeidung unnötiger Rangier- und Überfahrten) zu verwenden. Es ist auf eine geringe Flächenpressung sowie geringe Bodenfeuchte beim Einbau zu achten.
- Bodenschutz unter Einhaltung der DIN 19731.
- Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung.

Anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen soll unter anderem begegnet werden durch nachfolgend benannte Maßnahmen, die im Bebauungsplan Nr. 5 Mandern "Schöne Aussicht II" festgesetzt wurden.

- Auf den Baugrundstücken sind strukturreiche Hausgärten anzulegen und zu unterhalten (ein strukturreicher Garten besteht mindestens aus drei Biotoptypen, z. B. Hecken, Staudenpflanzungen, Teiche, Trockenmauern, Fassadenbegrünung).
- Herstellung von 3.00 m breiten Gehölzstreifen auf den südlichen und östlichen Baugrundstücken.

- Anpflanzung von acht heimisch, standortgerechten Laubbäumen im Straßenraum.
- Herstellung von extensiv genutztem Grünland sowie die Pflanzung von Gehölzen auf einer "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (ca. 2.600 m²).

Die vorgenannten Maßnahmen dienen größtenteils auch als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. als faunistische Maßnahmen.

Die Eingriffe und die sich daraus ergebenden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden oben detailliert erläutert (verbal argumentativ). Nur zur groben Einordnung wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach der Hessischen Kompensationsverordnung vorgenommen. Der Bilanz ist der Ist-Zustand und die planungsrechtlich zulässigen Veränderungen in dem Geltungsbereich zugrunde gelegt worden. Die Größte Aufwertung im Geltungsbereich erfolgt auf der "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft". Der Ist-Zustand wurde als intensiv genutzte Wirtschaftswiese angesetzt. Festgesetzt wird Grünland, welches extensiv zu nutzen ist. Danach werden die Eingriffe im nördlichen Teil des Planungsraums durch Festsetzungen im südlichen Geltungsbereich ausgeglichen.

9. Kompensation hinsichtlich des Schutzguts Boden

Die Grundflächenzahl von 0,3 sichert, dass über 50 % der Baugrundstücke nicht versiegelt werden dürfen und als strukturreiche Hausgärten anzulegen sind. Die planungsrechtliche Schaffung der "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (ca. 2.600 m) stellt durch Nutzungsverzicht (keine organische und mineralische Düngung, reduzierte Bodenverdichtung) zudem eine teilweise Kompensation für den Verlust von Bodenfunktionen dar.

10. Betrachtung von Planungsalternativen

Aussagen zu räumlichen Alternativen werden im Flächennutzungsplan 2008 getroffen. Unter dem Gesichtspunkt standort- und inhaltsbezogener Alternativen bietet sich der Geltungsbereich aus folgenden Gründen an:

- Der Planungsraum grenzt unmittelbar an die Bebauung des Ortskerns an. Die bestehenden Infrastruktureinrichtungen (z. B. Dorfgemeinschaftshaus, Spielplatz, Bushaltestellen, Bahnhof Mandern, Gastronomie) sind fußläufig erreichbar. Das Areal ist an das örtliche und überörtliche Radwegenetz angeschlossen.
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild - einschließlich der Freiraum- und Erholungsnutzung - sind erschließungsbedingt und aufgrund der Bebauung im Umfeld nicht relevant.

- Es sind keine Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht betroffen.

Andererseits ist in diesem Zusammenhang darzulegen, dass es sich primär um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche mit gutem Produktionspotenzial handelt.

11. Methodik und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Berichts

Der Umweltbericht wurde auf Grundlage einer Kartierung der Realnutzung und Biotop-/Vegetationstypen erstellt. Eine Bestandsaufnahme der Realnutzung und Biotop-/Vegetationstypen erfolgte im Frühjahr/Sommer 2024.

Es bestanden, da es sich primär um intensiv genutztes Acker- und Grünland handelt, keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes. Zudem wurden unter Punkt 14 beschriebenen Literatur- und Internetquellen bei der Bearbeitung des Umweltberichtes zugrunde gelegt.

12. Überwachung und Monitoring der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Verpflichtung zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB basiert auf dem gesetzlich vorgeschriebenen EU-Recht, Artikel 10 der Plan-UP-Richtlinie. Dabei sind die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu überwachen, um z. B. erhebliche, unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen der Planung festzustellen und daraus folgend geeignete Abhilfemaßnahmen abzuleiten und durchzuführen. Unvorhergesehen sind dabei Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung/Vorschläge für Überwachungsmaßnahmen
Hierbei sind folgende Sachverhalte zu prüfen:

- Haben die Anpflanzungen am Ost- und Südrand des neuen Baugebiets zur Einbindung der Siedlungserweiterung beigetragen?
- Tragen die Baumanpflanzungen im öffentlichen Raum zu einer Durchgrünung des Baugebiets bei?
- Hat sich die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Vorgaben entwickelt und zu einer Ergänzung der Biotopstrukturen beigetragen?

13. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Siehe "Zusammenfassende Erklärung" nach § 10a BauGB.

14. Literatur- und Quellenverzeichnis

Literatur

- Bürgener, M. (1963): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 111 Arolsen, Bad Godesberg
- HLUG - HESS. LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2007): Bodenkarte von Hessen Blatt L 4920 Fritzlar
- Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000
- Regionalplan Nordhessen 2009
- Stadt Bad Wildungen (2008): Flächennutzungsplan der Stadt Bad Wildungen
- Stadt Bad Wildungen (2006): Landschaftsplan der Stadt Bad Wildungen

Quellen

www.gruschu.hessen.de
www.bodenviewer.hessen.de
www.geoportal.hessen.de
www.natureg.hessen.de

Magistrat der Stadt Bad Wildungen
- Stadtbauamt -
Am Markt 1
34537 Bad Wildungen
im Juli 2025

Luftbild mit Realnutzung



ohne Maßstab

Fotos vom Geltungsbereich



Blick von Westen auf den Geltungsbereich sowie die Bebauung "Zum Scherengraben".



Blick von Osten auf den Geltungsbereich und die Bebauung "Am Stechersberg".

Fotos vom Geltungsbereich



Blick von Nordosten auf den Geltungsbereich.



Blick von Norden auf die Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen.

Fotos vom Geltungsbereich



Blick von der Straße "Zum Scherengraben" auf den Weg entlang des bestehenden Baugebiets.



Blick von dem geplanten Baugebiet in die Straße "Schöne Aussicht".

Bebauungsplan Nr. 5 Mandern "Schöne Aussicht II"

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

In der "Zusammenfassenden Erklärung" nach § 10a Baugesetzbuch (BauGB) wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planungsanlass und Planungsabsicht

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 Mandern "Schöne Aussicht II" erfolgt zur Deckung des Wohnbedarfs in dem Bad Wildunger Stadtteil. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Interessierten im Stadtteil Mandern derzeit keine Bauplätze für Wohnbebauung anbieten kann. Private Baulücken stehen ebenfalls nicht zur Verfügung.

Im Geltungsbereich sind neun Bauplätze auf einem im Flächennutzungsplan der Stadt als "Wohnbaufläche" dargestellten Bereich geplant. Die für das Wohngebiet vorgesehenen Parzellen im Geltungsbereich werden derzeit ackerbaulich genutzt. Daneben liegen im Planungsraum flächenmäßig untergeordnete Feldwege. An das Baugebiet grenzt unmittelbar ein Areal für Ausgleichsmaßnahmen, das als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen ist. Auf dieser Fläche findet derzeit ein Grünlandnutzung statt.

Das neue Baugebiet grenzt an das bestehende Baugebiet "Am Rückwege" an. Die entstehende Bebauung soll sich in die vorhandene Bebauung des angrenzenden Quartiers einfügen. Zur Gewährleistung dieses Anspruchs werden gestalterische Details, die in dem angrenzenden Bebauungsplan vorgegeben sind, auf das neue Baugebiet übertragen. Diese verbindenden Elemente werden zusammen mit Ortsrandeingrünungen, Straßenbäumen und der oben erwähnten "Ausgleichsfläche" eine **harmonische Ortsansicht** des mit neuen Gebäuden bebauten Ortsrands sichern.

Die Planung des Neubaugebiets dient der **Erhaltung und Fortentwicklung** des Stadtteils Mandern. In Mandern besteht ein reges Vereinsleben. Das Dorfgemeinschaftshaus bietet allen Vereinen Räumlichkeiten für Aktionen und Veranstaltungen. Es bestehen im Ort diverse Betriebe, die Arbeitsplätze bieten. Ein Gastronomiebetrieb ist fester Bestandteil des dörflichen Lebens. Zielsetzung ist es nun, mit der Schaffung des Baugebiets "Schöne Aussicht II" diese positiven Gegebenheiten im Stadtteil Mandern weiter zu stärken.

Die **Ausprägung des neuen Baugebiets** erfolgt in Anlehnung an das Neubaugebiet "Schöne Aussicht I". Das Baugebiet weist ein "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Auf die weiteren Festsetzungen des Planwerks wird unter dem Punkt 4 "Städtebauliches Konzept" eingegangen. Bezüglich der verkehrlichen Erschließung soll ein durchlässiges, dorftypisches Straßensystem entstehen, welches eine künftige Weiterentwicklung des Baugebiets offenlässt.

Die Lage des Baugebiets ermöglicht es, die **bestehende Infrastruktur** zu nutzen. Ein Kinderspielplatz sowie das Dorfgemeinschaftshaus sind auf kurzem Weg (ca. 250 m) zu erreichen. Der Kindergarten und der Sportplatz liegen auf der anderen Seite des Stadtteils in ca. 1.000 m Entfernung. Auf der zu querenden Bundesstraße 253 (B253), die den Ort in zwei Teile teilt, befindet sich eine Ampelanlage. Diese Anlage erleichtert das Queren der Bundesstraße für den Fußverkehr. Die oben angesprochene Gastronomie liegt auf der Südseite des Stadtteils, auf der sich auch das neue Wohngebiet befindet.

Geltungsbereich

Der Planungsraum des Bebauungsplans liegt an den Straßen "Zum Scherengraben" bzw. "Schöne Aussicht" und grenzt unmittelbar an das Baugebiet "Am Rückwege". Der Geltungsbereich (ca. 10.500 m²) des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Gemarkung Mandern, Flur 6, Flurstücke 10 (teilweise), 11 (teilweise), 93/3 (teilweise) und 94/1 (teilweise).

Berücksichtigung der Umweltbelange

Der vorliegende Umweltbericht dient dazu, die möglichen Auswirkungen der Planung umwelt- bzw. schutzgutbezogen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben - insbesondere aus städtebaulicher, landschafts-/freiraumplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht - aufzuzeigen. Umweltrelevante Fragestellungen werden unter dem Gesichtspunkt der Betroffenheit spezifischer Schutzgüter aufgearbeitet. Dabei werden neben den sogenannten naturschutzfachlichen Schutzgütern (Fläche, Boden, Wasser, Klima, Vegetation/Fauna, Landschaftsbild) auch sozio-kulturelle Schutzgüter, das heißt auch die Schutzgüter Mensch/Bevölkerung und Kultur-/Sachgüter in den Umweltbericht einbezogen. Zudem sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen.

Zusammenfassend zeigt die Wirkungs- und Risikoanalyse hinsichtlich der Eingriffswirkungen folgendes Ergebnis auf:

- auf das Schutzgut Fläche - mittel
- auf den Boden einschließlich dessen Regelungsfunktionen - mittel
- auf den Wasserhaushalt (Grundwasserhaushalt) - mittel
- auf die Klimafunktionen - mittel
- auf das örtliche Landschaftsbild/Erholungsnutzung - gering
- auf den Menschen/die Bevölkerung hinsichtlich der Landwirtschaft - gering
- auf Kultur- und Sachgüter - nicht relevant
- auf die Vegetation/Biotop - gering
- auf Fauna/Artenschutz/Lebensräume - gering

Folgende Beeinträchtigungen sind nicht zu vermeiden bzw. nur bedingt zu minimieren:

- Verlust von unversiegelten Offenflächen
- Verlust von Böden mit guten Bodenfunktionen und deren Regulationsfunktionen durch Überbauung
- Reduzierung des Grundwasserdargebots- und Wasserrückhaltepotenzials durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust von Ackerflächen
- Verlust von Flächen mit Potenzial zur Speicherung und Senkung von Treibhausgasemissionen
- Veränderung des Orts-/Landschaftsbildes durch Verschiebung des Ortsrandes
- Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit mittleren Produktionspotenzial

Das Planungsvorhaben wird insgesamt als mittlerer Eingriff gewertet. Dies begründet sich einerseits in den beschriebenen geringen-mittleren Eingriffswirkungen bzgl. der Schutzgüter Fläche, Boden, Vegetation, Fauna, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Freiraum- und Erholungsnutzung sowie Mensch/Bevölkerung. Eine Kompensation ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglich.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Hinsichtlich baubedingter Umweltauswirkungen wird zum aktuellen Stand auf nachfolgende **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen** hingewiesen. Eine zügige Durchführung der Arbeiten zwecks Minimierung des Störungszeitraumes für die Schutzgüter Tier und Mensch, eine Minimierung der durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen und möglichst sparsamen Einsatz sowie Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen und nicht im Nahbereich von Oberflächengewässern).

Bei allen Arbeiten ist auf eine bodenschonende Ausführung zu achten. **Maßnahmen unter besonderer Berücksichtigung des Bodenschutzes** sind insbesondere:

- Im als Ackerland genutzten Geltungsbereich ist abgehobener Oberboden bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Es ist auf eine flächensparende Baustelleneinrichtung zu achten.
- Bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zudem sind ggf. Tabuzonen auszuweisen.
- Durchführung der Arbeiten bei geringer Bodenfeuchte und mit geeigneten Maschinen.

- Behandlung des Bodens nach DIN 18915 – Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offen gefahrener verdichteter Flächen, Rekultivierung aller Bauflächen. Eine Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (Rekultivierung) hat entsprechend folgender Vorgaben zu erfolgen: Es soll Bodenmaterial mit standorttypischen Eigenschaften sowie in entsprechender Mächtigkeit beim Auftrag verwendet werden. Die Einhaltung der Vorgaben nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist zu gewährleisten. Es sind bodenschonende Einbauverfahren (z. B. rückschreitender Streifeneinbau mit Hilfe eines Kettenbaggers mit Einhaltung von Befahrungslinien zur Vermeidung unnötiger Rangier- und Überfahrten) zu verwenden. Es ist auf eine geringe Flächenpressung sowie geringe Bodenfeuchte beim Einbau zu achten.
- Bodenschutz unter Einhaltung der DIN 19731.
- Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung.

Anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen soll unter anderem begegnet werden durch nachfolgend benannte Maßnahmen, die im Bebauungsplan Nr. 5 Mandern "Schöne Aussicht II" festgesetzt wurden.

- Auf den Baugrundstücken sind strukturreiche Hausgärten anzulegen und zu unterhalten (ein strukturreicher Garten besteht mindestens aus drei Biotoptypen, z. B. Hecken, Staudenpflanzungen, Teiche, Trockenmauern, Fassadenbegrünung).
- Herstellung von 3,00 m breiten Gehölzstreifen auf den östlichen und südlichen Baugrundstücken.
- Anpflanzung von acht heimischen, standortgerechten Laubbäumen im Straßenraum.
- Auf einer im westlichen Bereich gelegenen, ca. 2.600 m² großen "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist der Erhalt von Gehölzen, die Erweiterung eines Gehölzbestands, die Pflanzung von neun Obstbäumen sowie die Sicherung extensiv genutzten Grünlands vorgegeben.

Die vorgenannten Maßnahmen dienen größtenteils auch als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. als faunistische Maßnahmen.

Die Eingriffe und die sich daraus ergebenden erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden oben bzw. im Umweltbericht detailliert erläutert (verbal argumentativ). Nur zur groben Einordnung wurde eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz** nach der Hessischen Kompensationsverordnung vorgenommen. Der Bilanz sind der Ist-Zustand und die planungsrechtlich zulässigen Veränderungen im Geltungsbereich zugrunde gelegt worden.

Die größte Aufwertung im Geltungsbereich erfolgt auf der "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft".

Der Ist-Zustand wurde als intensiv genutzte Wirtschaftswiese angesetzt. Festgesetzt wird Grünland, welches extensiv zu nutzen ist. Danach werden die Eingriffe im Geltungsbereich ausgeglichen.

Artenschutz

Hinsichtlich des **Artenschutzes** sind die oben beschriebene Lage des Geltungsbereichs am Ortsrand, die Nutzungen (Feldwege, Graben und Ackerland) sowie die Aussagen zu den Schutzgütern zu berücksichtigen.

Die Arten/Artengruppen Säugetiere (hier: nur Fledermäuse), Vögel und Amphibien und Reptilien wurden als möglicherweise beeinträchtigt betrachtet. Aufgrund der räumlichen Lage des Planungsgebiets zwischen Ortsrand und intensiv genutzter Feldflur werden vorkommende Arten den "euryöken" Arten, die allgemein große Schwankungen von ökologischen Randbedingungen ertragen können, zuzuordnen sein. Zu den Fledermäusen, Vögeln, Amphibien und Reptilien ist Folgendes auszuführen:

Fledermäuse

Es gibt im Planungsraum nur im südlichen Teil eine kleine Gehölzgruppe. Diese Gruppe wird planungsrechtlich gesichert, so dass sich hinsichtlich der Orte für Wochenstuben und Männchenquartiere keine Veränderungen ergeben. Für die Nutzung als Nahrungsraum kann das Vorhaben aufgrund fehlender Gehölzstrukturen und der geringen Größe als unkritisch angesehen werden. Ein Ausweichen auf andere Flächen im Umfeld ist anzunehmen.

Ein Eintreten von Verbotstatbeständen ist nicht zu erkennen.

Vögel

Im Plangebiet sind primär in Siedlungen bzw. am Ortsrand vorkommende Arten, wie z. B. Amsel, Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling, Stieglitz, Grünfink, Rotkehlchen, Star, Dorngrasmücke und verschiedene Meisenarten, zu erwarten. Für diese Arten, die den Planungsraum nur zur Nahrungssuche nutzen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten (das Ausweichen auf angrenzende Siedlungs- und Offenlandbereiche ist anzunehmen).

Ein Vorkommen von Offenlandarten ist an dem Standort (z. B. Nähe zur Wohnbebauung, intensive landwirtschaftliche Nutzung, reger Fußgängerverkehr - zum Teil mit Hunden) nicht zu erwarten.

Ein Vorkommen von regelmäßig genutzten Rastplätzen durch Zugvögel ist im Plangebiet nicht bekannt.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom Landkreis Waldeck-Frankenberg auf das mögliche Vorhandensein der Feldlerche hingewiesen. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB führt der Landkreis Folgendes aus:

"... Es liegen ... Kartiierungsergebnisse und Nachweise vor Ort tätiger Ornithologen über mindestens 2 Brutpaare von Feldlerchen unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich vor (erfasst über ORNITHO.de). Unter Berücksichtigung der erforderlichen Distanz zu Siedlungen geht bei Entwicklung des Baugebietes dieser Lebensraum für die Art verloren. Es wird daher dringend empfohlen, im Bereich südlich des Baugebietes mit ausreichend Abstand Maßnahmen zur Verbesserung des Lebensraums vorzusehen und damit den Verlust vor Ort zu kompensieren."

Es wird eine maximal 0,8 ha große Ackerfläche von einer über 7 ha großen Ackerfläche für das Neubaugebiet in Anspruch genommen. Im angrenzenden Umfeld besteht eine traditionelle Kulturlandschaft, die von großflächigen, ackerbaulich genutzten Bereichen geprägt ist und punktuell Wiesen bzw. Weiden aufweist.

Der potenzielle Lebensraum der Feldlerche wird aufgrund des Baugebiets somit nur sehr begrenzt verkleinert. Es ist auch hinsichtlich dieser Vogelart davon auszugehen, dass ein Ausweichen auf angrenzende Bereiche erfolgen kann.

Nach dem Umweltrecht ist im Zuge der Baugebietsentwicklung ein Monitoring durchzuführen. Hierbei ist der potenzielle Lebensraum der Feldlerche mit einzubeziehen. Im Umweltbericht zum Planwerk ist hierzu Folgendes dargelegt.

"Geplante Maßnahmen zur Überwachung/Vorschläge für Überwachungsmaßnahmen"

Hierbei sind folgende Sachverhalte zu prüfen:

- Haben die Anpflanzungen am Ost- und Südrand des neuen Baugebiets zur Einbindung der Siedlungserweiterung beigetragen?*
- Tragen die Baumanpflanzungen im öffentlichen Raum zu einer Durchgrünung des Baugebiets bei?*
- Hat sich die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Vorgaben entwickelt und zu einer Ergänzung der Biotopstrukturen beigetragen?"*

Amphibien und Reptilien

Für Amphibien und Reptilien stellt das intensiv landwirtschaftlich genutzte Areal keinen klassischen Lebensraum dar. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und planerischen Vorgaben sind Verbotstatbestände nicht erkennbar.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden. Die geringe Größe des Plangebiets schließt einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen aus. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der Planung zu erwartenden Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar. Insgesamt ist zu berücksichtigen, dass "Grünordnerische Festsetzungen" eine Durchgrünung des neuen Wohnquartiers sicherstellen werden, und die an das Baugebiet grenzende "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" wird zu einer Aufwertung des Landschaftsraums beitragen. In diesem Zusammenhang zu nennen sind folgende Festsetzungen:

Bepflanzung der Hausgärten:

Auf den Baugrundstücken sind strukturreiche Hausgärten anzulegen und zu unterhalten (ein strukturreicher Garten besteht mindestens aus drei Biotoptypen, z. B. Hecken, Staudenpflanzungen, Teiche, Trockenmauern, Fassadenbegrünung).

Ortsrandeingrünung:

Am südlichen und östlichen Rand des Baugebiets ist auf den Baugrundstücken ein 3,00 m breiter Streifen als Ortsrandeingrünung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Zudem sind auf der öffentlichen Straße mindestens acht heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Die Maßnahmen im südlichen Planungsraum mit einer extensiven Nutzung des Grünlands und der Ergänzung von Bäumen und Sträuchern führen zu einer Erweiterung der bestehenden Biotopstrukturen.

Art und Weise der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren

Am 7. Oktober 2024 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 Mandern "Schöne Aussicht II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 8. November 2024 in der örtlichen Presse bekannt gegeben.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte am 12. November 2024. Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dargelegt wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem Wohngebiet, dem Straßensystem und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Nach § 3 (2) BauGB wurde das Planwerk vom 13. Januar 2025 bis 14. Februar 2025 ausgelegt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 6. Juni 2025 in der örtlichen Presse. Der Entwurf des Bebauungsplans hat zusammen mit der Begründung, dem Umweltbericht sowie den bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen ausgelegt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB erfolgte vom 13. Januar 2025 bis 14. Februar 2025. Mit Schreiben vom 9. Januar 2025 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 10. Juni 2025 bis 10. Juli 2025 mit Schreiben vom 5. Juni 2025.

Umweltrelevante Anregungen und Hinweise im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) und § 4 (2) BauGB

Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Hinweise	Vorgehensweise
Regierungspräsidium Kassel, Fachbereich Altlasten, Bodenschutz	Es wird darauf hingewiesen, Erosion im Baugebiet zu vermeiden.	Ein Hinweis wird im Rahmen der Erschließung des Quartiers an die Baufirmen weitergeleitet.
Regierungspräsidium Kassel; Regionalplanung	Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (1) BauGB wird angeregt, das Baugebiet zu verkleinern. Unter Berücksichtigung der Erläuterungen im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB wird diese Anforderung zurückgezogen.	Die Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Kassel werden zur Kenntnis genommen.
Landkreis Waldeck-Frankenberg, Fachdienst Umwelt und Klimaschutz	<p>Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (1) BauGB wird auf das mögliche Vorhandensein der Feldlerche im Planungsraum hingewiesen.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wird darauf hingewiesen, dass bei ORNITHO.de zwei Brutpaare vermerkt sind. Es wird daher dringend empfohlen, im Bereich südlich des Baugebietes mit ausreichend Abstand Maßnahmen zur Verbesserung des Lebensraums vorzusehen und damit den Verlust vor Ort zu kompensieren.</p> <p>Es wird angeregt, die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen mit einer T-Linie (Fläche "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft") zu umranden.</p>	<p>Der potenzielle Lebensraum der Feldlerche wird durch das Baugebiet nur sehr begrenzt verkleinert. Es ist auch hinsichtlich dieser Vogelart davon auszugehen, dass ein Ausweichen auf angrenzende Bereiche erfolgen kann.</p> <p>Nach dem Umweltrecht ist im Zuge der Baugebietsentwicklung ein Monitoring durchzuführen. Hierbei wird der potenzielle Lebensraum der Feldlerche mit einbezogen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Ausgleichsflächen mit einer T-Linie umrandet.</p>

Aufgestellt:

Bad Wildungen, im Juli 2025
60/Hi/Sch

Stadtbauamt Bad Wildungen