



Stadt Bebra

Stadtteil Breitenbach

Bebauungsplan Nr. 62

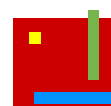
„Am Opfergrund“

Begründung mit Umweltbericht



Fassung zum Offenlegungsbeschluss – Stand: 13.04.2026

Verfahrensstand	Öffentliche Auslegung / förmliche TÖB-Beteiligung	
Datum	13.04.2026	



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele des Bebauungsplanes	2
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
3. Darstellungen des Regionalplanes Nordhessen 2009 und des Flächennutzungsplanes	5
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
4.4 Bauweise und Hausformen / zulässige Zahl der Wohnungen	9
4.5 Erschließung	10
4.6 Grünordnung	11
5. Umweltprüfung	13
5.1 Bewertung und Berücksichtigung für die nach gegenwärtigen Kenntnisstand betroffenen Umweltbelange / Schutzgüter und Maßnahmen für deren Vermeidung und Verminderung	13
5.1.1 Wasser- und Bodenschutz	13
5.1.2 Natur und Landschaft / Artenschutz	15
5.1.3 Kulturgüter und sonstige Sachgüter / Denkmalschutz	16
5.1.4 Immissionsschutz	16
6. Umweltbericht	17
6.1 Einleitung	17
6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes sowie Bedarf an Grund und Boden	17
6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	17
6.1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
A Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes (Basisszenario)	19
B Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	20
C Wechselwirkungen	28
D Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe	29
E Zusätzliche Angaben	31
F Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	31

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Einschätzung / Habitat-Potenzial-Analyse
IBW Artenschutz, Ottrau vom 02.12.2025

1. Planungsanlass und Planungsziele des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet bestehen seitens der Eigentümer der beiden Flurstücke 36 und 37 Bauanfragen für die Errichtung von Wohngebäuden. Da die Stadt Bebra in Breitenbach keine Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung stellen kann, und eine Verkaufsbereitschaft von Grundstückseigentümern innerhalb der Ortslage von Breitenbach für geeignete unbebaute Grundstücke nicht besteht, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bauvorhaben durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden.

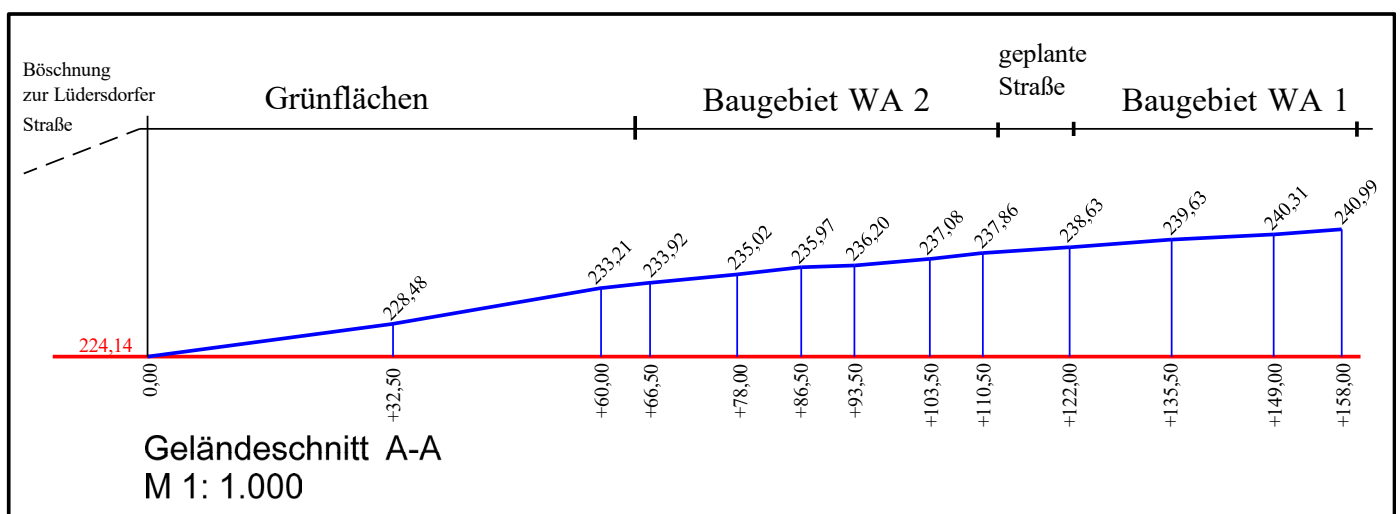
Die Erschließungskonzeption des Bebauungsplanes berücksichtigt eine optionale Erweiterung des Wohngebietes in westliche Richtung. Die Baustruktur der geplanten Bebauung soll derjenigen der östlich vorhandenen Wohnbebauung weitgehend angepasst werden.

Die Kompensation für die Eingriffe durch die geplante Bebauung soll innerhalb des Geltungsbereiches in den südlichen Grundstücksteilen erfolgen.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Breitenbach und umfasst die beiden Flurstücke 36 und 37 der Flur 11 mit einer Gesamtfläche ca. 8.600 m². Für eine geplante Bebauung ist jeweils eine nördliche Teilfläche der beiden Grundstücke von insgesamt ca. 3.600 m² vorgesehen. An diesen Bereich schließt sich östlich und nördlich die vorhandene Ortslage von Breitenbach an. Nördlich befindet sich ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb und östlich eine Wohnbebauung vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich weist eine Südhanglage mit einer durchschnittlichen Neigung von i. M. knapp 8 % auf.



Die Plangebietsfläche wird - abgesehen von der markanten, mit einem Altbestand an Nadel- und Laubgehölzen bestehenden Böschungsbereich an der „Lüdersdorfer Straße“ - als Grünland genutzt; auf diesem ist ein Altbestand von 8 Einzelbäumen vorhanden, schwerpunktmäßig auf dem Flurstück 36. Unmittelbar westlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an.

Etwa 130 Meter westlich der geplanten Wohnbebauung verläuft eine Hochspannungsleitung.

Etwa 220 Meter westlich des geplanten Baugebietes befinden sich Sportanlagen (zwei Tennisplätze und zwei Sportplätze). Des Weiteren befindet sich hier auch eine Schießanlage mit Vereinsheim des Schützenvereins 1926 Breitenbach e. V. in etwa 370 Meter Entfernung, in dem neben dem Bogensport auch mit Kleinkaliber und Luftgewehr geschossen wird.

Ein nordwestlicher Eckbereich der geplanten Wohnbaugebiete liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes (Tiefbrunnen 3 und 21 Lüdersdorf). Näheres hierzu siehe Kapitel 5.1.1 „Wasser- und Bodenschutz“.



Abbildung 1

Luftbild mit Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Ortslage von Breitenbach (2025, ohne Maßstab)



Geländeschnitt A-A



Hochspannungsleitung

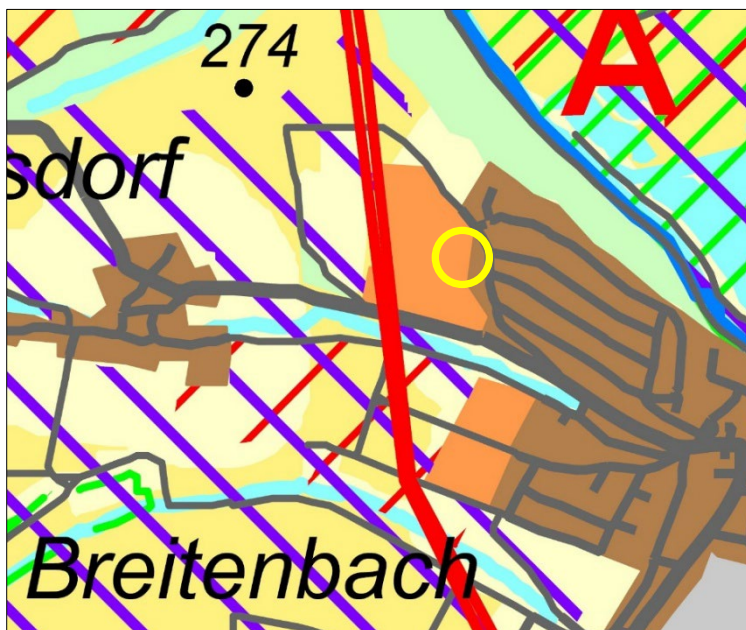


Abbildungen 1.1 bis 1.3

Fotos des Plangebietes – Dezember 2025

→ Zur aktuellen Nutzung des Plangebietes
siehe auch die artenschutzrechtliche Ein-
schätzung / Habitat-Potenzial-Analyse

3. Darstellungen des Regionalplanes Nordhessen 2009 und des Flächennutzungsplanes



Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist die für die im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche als *Vorranggebiet Siedlung Planung* ausgewiesen.

Abbildung 2
Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 mit Lage der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (ohne Maßstab)

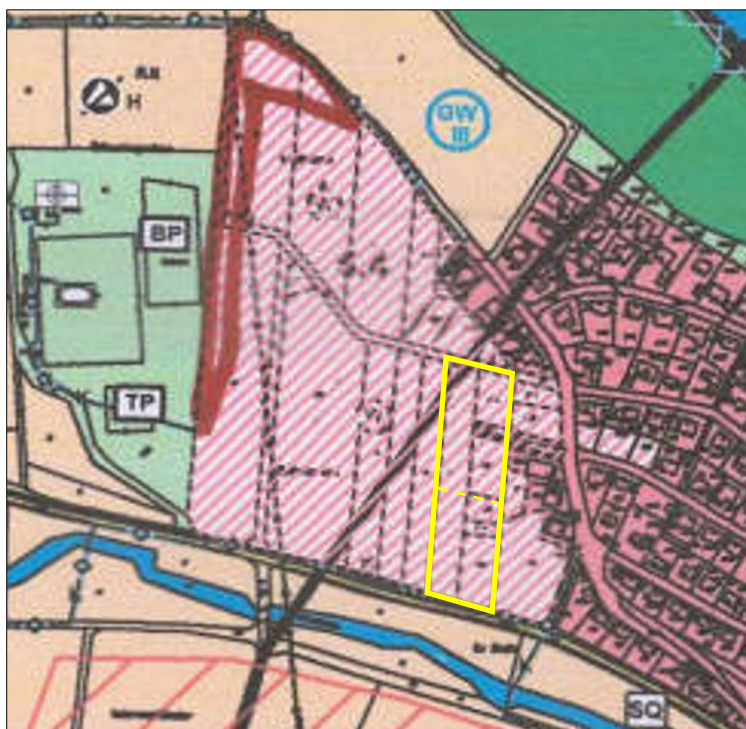


Abbildung 3
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2006 mit Lage und Abgrenzung des Plangebietes (ohne Maßstab)

Die Realisierung der im Flächennutzungsplan von 2006 dargestellten und potenziell noch bebaubaren Wohnbaufläche (Planung) mit einer Größe von ca. 6,8 ha durch die verbindliche Überplanung mit einem Bebauungsplan in ihrer Gesamtheit wird durch die Stadt Bebra nicht weiterverfolgt. Eine Aktualisierung des Flächennutzungsplanes (FNP) hinsichtlich der Wohnsiedlungsentwicklung bzw. der Teilaufhebung der dargestellten *Wohnbaufläche Planung* in diesem Bereich kann im Rahmen einer Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des FNP erfolgen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden für die nördliche Teilfläche des Plangebietes zwei Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit zusammen ca. 3.600 m² festgesetzt, mit der Maßgabe, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Diese sollen hier u. a. aufgrund der Ortsrandlage, der zu erwartenden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, der Entfernung zum übergeordneten klassifizierten Straßennetz und unter der Berücksichtigung des vorhandenen baulichen (Wohn-)Umfeldes im Hinblick auf den Lärmschutz keinen Standort finden.

Als Art der sonstigen Nutzung werden für eine südliche Teilfläche des Plangebietes Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt (Näheres siehe Kapitel 4.6 „Grünordnung“).

Über die genannten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hinaus werden die Vorschriften über die Zulässigkeit von

- Stellplätzen und Garagen (§ 12 BauNVO),
- freien Berufen (§ 13 BauNVO)
- Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) und
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes, ohne dass es hierzu besonderer Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf.

• Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind in dem Baugebiet für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf zulässig, unabhängig davon, ob in dem Bebauungsplan bestimmte Flächen hierfür festgesetzt sind. Der Bebauungsplan regelt durch Festsetzung eines Baugebietes lediglich die generelle planungsrechtliche Zulässigkeit der Stellplätze und Garagen, während die bauordnungsrechtlichen Fragen durch die Hessische Bauordnung / Garagenverordnung und die Stellplatzpflicht durch die gemeindliche Stellplatzsatzung bestimmt wird. Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bebra wird an dieser Stelle verwiesen.

• Freie Berufe (§ 13 BauNVO)

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im Baugebiet *Räume* innerhalb der im Übrigen zulässigen Gebäude

zulässig. *Gebäude*, die ganz oder überwiegend in diesem Sinne genutzt werden, sind dagegen nicht zulässig.

- Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO)

„Räume und Gebäude, die einem ständig wechselnden Personenkreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen)“ gehören in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und sind ausnahmsweise zulässig, da diese im Bebauungsplan - im Gegensatz zu den Gartenbaubetrieben und Tankstellen - nicht ausdrücklich ausgeschlossen werden.

- Nebenanlagen / Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die den Baugrundstücken dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind in den Baugebieten zulässig.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen / Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO wird im Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Im Zusammenhang mit Nebenanlagen ist auf die Regelung des § 15 Abs. 1 BauNVO hinzuweisen, wonach an sich zulässige Nutzungen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Wohngebietes widersprechen oder von ihnen unzumutbare Belästigungen für das Baugebiet ausgehen können.

Zu den Nebenanlagen zählen auch die zu verlegenden Abwasserleitungen in den privaten Grünflächen zum Anschluss an den Mischwasserkanal neben der „Lüdersdorfer Straße“ (Flurstück 39).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die

- Grundflächenzahl (GRZ - § 19 BauNVO),
- Geschossflächenzahl (GFZ - § 20 BauNVO) und die
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

bestimmt.

Alle festgesetzten Parameter sind als Höchstgrenze definiert. Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl liegen unterhalb der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung stellen einen Kompromiss zwischen einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einerseits und einer angemessenen wirtschaftlichen Ausnutzung der Baugrundstücke andererseits dar. Sie stehen damit unter der

städtebaulichen Zielsetzung, die wirtschaftlich angemessene Nutzung der Baugrundstücke und die Minimierung bzw. den Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wenigstens teilweise innerhalb des Plangebietes zu erreichen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich mit 0,3 festgesetzt und liegt damit deutlich unter dem zulässigen - als Orientierungswert definierten - Höchstmaß von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet. Die Grundflächenzahl ist ein relatives Maß für die Bebaubarkeit der Grundstücke und gibt an, wie viel Quadratmeter in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bebaut bzw. überdeckt werden dürfen. Zu den baulichen Anlagen zählen nicht nur die eigentlichen (Wohn-) Gebäude, sondern z. B. auch Garagen, die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen, Terrassen, Gehwege etc.

Da der Bebauungsplan keine die Grundflächenzahl modifizierenden Festsetzungen enthält, darf nach § 19 (4) Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- unterirdische bauliche Anlagen

die festgesetzte GRZ von 0,3 um bis zu 50 % überschreiten. Damit ist insgesamt eine Grundflächenzahl von maximal 0,45 durch diese Anlagen – nicht dagegen für die Hauptanlagen (Wohngebäude) – zulässig. Eine darüber hinaus gehende Versiegelung bzw. Freiflächenbefestigung der Baugrundstücke ist nicht zulässig.

Die übrigen Freiflächen der Baugrundstücke müssen völlig unversiegelt bleiben bzw. bepflanzt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl bezieht sich auf die als Baugebiet festgesetzten Baugrundstücke ausschließlich der festgesetzten Grünflächen (Pflanzflächen 1 und 2). Die Flächen für unterirdische bauliche Anlagen, die außerhalb der Baugebiete für die Verlegung der Abwasserleitungen durch die südlich anschließenden Grünflächen erforderlich werden, sind auf die GRZ nicht anzurechnen (siehe hierzu auch Kapitel 4.5 „Erschließung“).

Die Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind; sie wird einheitlich auf 0,6 festgesetzt. Damit wird der Ausbau von Dach- und Kellergeschossen möglich, auch, soweit sie als Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung zu qualifizieren sind, denn die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde und wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Bebauung wird durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen begrenzt (s. u).

Bei der Ermittlung der *Geschossfläche* bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen, sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt (vgl. § 20 Abs. 4 BauNVO).

Die festgesetzte Geschossflächenzahl bezieht sich auf die als Baugebiet festgesetzten Baugrundstücke ausschließlich der festgesetzten Grünflächen (Pflanzflächen 1 und 2).

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden die Gebäudehöhen durch Festlegung der maximalen Trauf- und Firsthöhen bei geneigten Dachflächen jeweils talwärts und bergwärts unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländeneigung begrenzt.

4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen halten einen Regelabstand von 3 Metern zu den festgesetzten neuen öffentlichen Verkehrsflächen und den östlichen Nachbargrundstücken ein.

An der westlichen Plangebietsgrenze wird der Abstand zu den Nachbargrundstücken auf fünf Meter erweitert, um Flächen für die Eingrünung der Baugebiete gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken zu ermöglichen.

Da der Bebauungsplan insoweit nichts anderes festsetzt, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden - nicht aber innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen 1 und 2.

Die technisch erforderliche Verlegung der Abwasserleitungen in den privaten Grünflächen ist dagegen zulässig.

4.4 Bauweise und Hausformen / zulässige Zahl der Wohnungen

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt (§ 22 BauNVO), nach der die Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zu errichten sind.

Als Hausformen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Eine Bebauung mit Reihenhäusern soll aus gestalterischen Gründen hier nicht realisiert werden; Reihenhäuser sind in der näheren Umgebung des Plangebietes bisher nicht vorhanden.

Mit der Begrenzung zulässiger Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude auf drei Wohnungen soll die Realisierung von Mehrfamilienhäusern verhindert werden, die in der Nachbarschaft ebenfalls nicht vorhanden sind.

Damit wird die in der vorhandenen Ortslage von Breitenbach vorherrschende Baustruktur insbesondere östlich des Plangebietes im Wesentlichen aufgenommen.

4.5 Erschließung



Abbildung 4
Stichstraße „Adelsbergstraße“
(Dezember 2025)

Verkehrerschließung

Wie im Kapitel 1 erwähnt, soll die Option einer späteren Ergänzung der Wohnbebauung in westliche Richtung ermöglicht werden. Hierzu wird der vorhandene Stich der „Adelsbergstraße“ in der vorhandenen Breite entsprechend auf die Tiefe der beiden Baugebiete (WA 1 und WA 2) nach Westen verlängert und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diesbezüglich bildet der Bbauungsplan lediglich die Grundlage für wei-

tere zu seinem Vollzug erforderliche Maßnahmen (§ 8 Abs. 1 BauGB) wie Grundstücksteilungen und Grundstückserwerb.

Ruhender Verkehr

Alle durch die zulässigen Nutzungen im Baugebiet erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Bebra wird verwiesen.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Baugebiete mit Trinkwasser, Löschwasser, Strom und Telekommunikation sind über private Anschlüsse an die vorhandene Infrastruktur in der „Adelsbergstraße“ in Abstimmung mit den Stadtwerken und den betreffenden Leitungsträgern sicherzustellen.

Die Abwasserentsorgung über einen Kanalanschluss in der „Adelsbergstraße“ ist nicht mehr möglich, da hier der Kanal keine weiteren Abwässer mehr aufnehmen kann. Die Abwasserentsorgung der geplanten Wohnbebauung muss über eine private Anschlussleitung an den Mischwasserkanal neben der „Lüdersdorfer Straße“ (Flurstück 39) in Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb der Stadt Bebra erfolgen.

Die Löschwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Bebra sichergestellt; gegenwärtig wird davon ausgegangen, dass die Trinkwasserleitung in der „Adelsbergstraße“ 48 m³/h über zwei Stunden mit ausreichendem Druck liefern kann. Auf das Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) *Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung* wird hingewiesen.

Die Müllentsorgung für Hausmüll und Wertstoffe Sondermüll kann über die vorhandenen Entsorgungsfirmen und -systeme erfolgen.

4.6 Grünordnung

Pflanzflächen in den Baugebieten

Zur Eingrünung der beiden Wohnbaugebiete gegenüber den westlichen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken werden an der Westseite jeweils 5 Meter breite Pflanzflächen festgesetzt. Diese sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern im Sinne einer geschlossenen Gehölzkulisse gemäß den textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.

Vorhandene standortgerechte einheimische Gehölze innerhalb der Pflanzfläche 2 wird auf die Mindestbepflanzung angerechnet.

Auf die Einhaltung der Pflanzabstände gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in Abhängigkeit der gewählten Pflanzenarten gemäß dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz (Elfter Abschnitt) wird hingewiesen.

Zur Anpflanzung von Bäumen werden folgende Arten empfohlen (unverbindlich):

Großkronige Laubbäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Buche	Fagus sylvatica
Hänge-Birke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia Cordata

Mittel- und kleinkronige Bäume:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitterpappel	Populus tremula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Holzapfel	Malus sylvestris
Traubenkirsche	Prunus padus

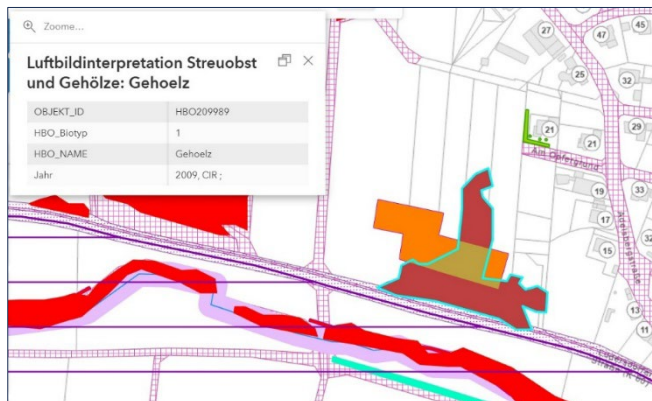
Neuanlage einer Streuobstwiese

Im Bebauungsplan wird zum Ausgleich der Eingriffe in den beiden Wohngebieten die Neuanlage einer Streuobstwiese auf einer Fläche von ca. 2.850 m² festgesetzt. Vorhandene standortgerechte Gehölze in diesem Bereich sollen dabei erhalten bleiben.

→ Näheres wird noch im Rahmen des Umweltberichtes Kapitel 6.1.3 D erläutert.



Im Natureg Viewer ist ein Hinweis auf gesetzlich geschützte Biotope „Streuobst“ auf einer südlichen Teilfläche des Flurstückes 36 aus dem Jahr 1998 vermerkt, das allerdings in der Örtlichkeit als solches nicht mehr vorhanden ist.



Des Weiteren gibt die Luftbildinterpretation „Streuobst und Gehölze“ von 2009 den aktuell noch vorhandenen Bestand nicht wieder.

Erhaltung der Bepflanzung

Die vorhandenen standortgerechten einheimischen Bäume innerhalb der Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft wurden von einem Vermessungsbüro eingemessen und als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

Die auf der Böschung im südlichen Teil des Geltungsbereiches vorhanden Gehölze werden insgesamt als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ein Verlust der vorhandenen Bepflanzung durch den Bau der Abwasserleitung zur „Lüdersdorfer Straße“ ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

5. Umweltprüfung

5.1 Bewertung und Berücksichtigung für die nach gegenwärtigen Kenntnisstand betroffenen Umweltbelange / Schutzgüter und Maßnahmen für deren Vermeidung und Verminderung

5.1.1 Wasser- und Bodenschutz

Wasserschutzgebiete / oberirdische Gewässer

Ein nordwestlicher für eine Bebauung vorgesehener Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III eines Trinkwasserschutzgebietes („Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bebra“, Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 25 / 1976, S. 1149 – geändert am 31.03.2008, Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 22, S.1386). Die in § 3 der Schutzgebietsverordnung von 1976 genannten Verbote sind zu beachten. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit den hierin zulässigen Nutzungen nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird als mit der Einhaltung der Verbote der Trinkwasserschutzgebietsverordnung vereinbar angesehen. Die teilweise Lage des Plangebietes in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes ist als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

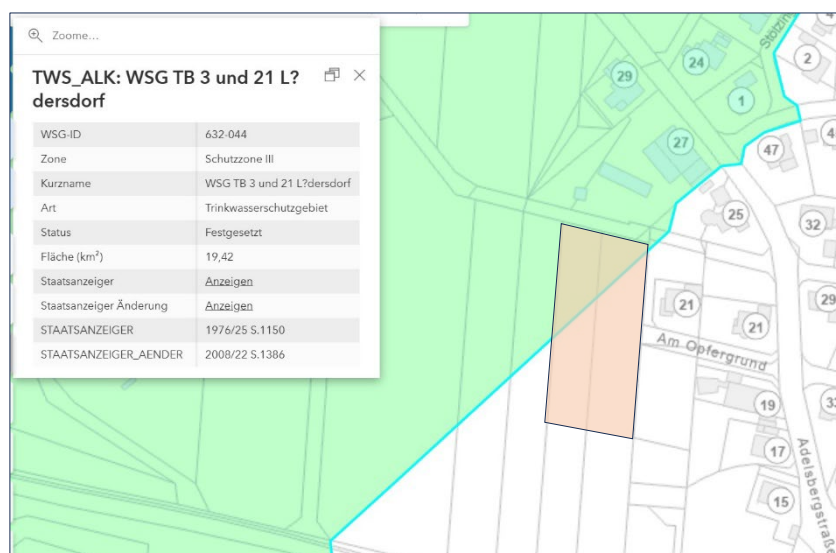


Abbildung 5

Ausschnitt aus dem Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz des HLNUG (Gruschu) mit Lage und Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes einschließlich Verkehrsflächen (ohne Maßstab)

Überschwemmungsgebiete / Risikogebiete sind nicht betroffen.

Oberirdische Gewässer, Uferzonen oder Gewässerrandstreifen sind nicht zu berücksichtigen.

Vorsorgender Bodenschutz

Für die Fläche des Plangebietes sind im Bodenviewer des HLNUG keine Angaben zu Bodenfunktionen, Bodenart und -eigenschaften etc. enthalten. Eine bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung nach der *Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Juni 2023)* wird nicht für erforderlich gehalten. Spezielle, auf den Ausgleich der Verluste der

Bodenfunktionen bezogene Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

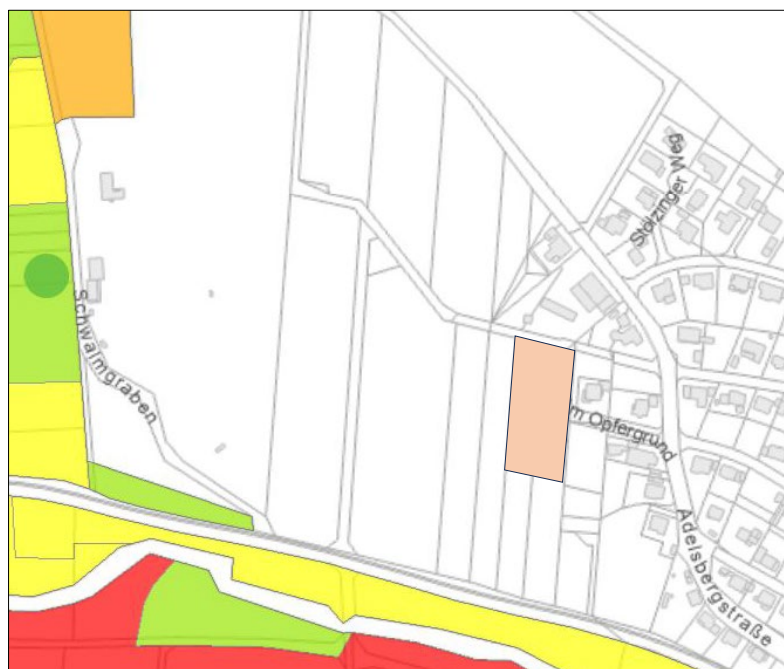


Abbildung 6

Ausschnitt aus dem Bodenviewer des HLNUG mit Lage und Abgrenzung des Allgemeinen Wohngebietes einschließlich Verkehrsflächen (ohne Maßstab)

Mit der geplanten Bebauung und Freiflächennutzung der Baugrundstücke gehen vorhandene Bodenfunktionen unwiederbringlich verloren. Der Bebauungsplan versucht, diesen Verlust durch Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu minimieren.

Im Rahmen der Baumaßnahmen werden zur Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen.

Hierzu wird auch auf die entsprechenden „Maßnahmensteckbriefe Boden“ des HLNUG sowie das Infoblatt „Boden – mehr als Baugrund“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen, in denen u. a. technische Maßnahmen wie ein möglichst bodenschonender Baumaschineneinsatz, die Errichtung von Baustraßen, die Verwendung von Baggermatten, die Zwischenlagerung und Begrünung von Bodenmaterial, getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Schutz und Begrünung von Bodenmieten, die Verhinderung von Einträgen in den Boden durch Bau- und Schadstoffe etc. beschrieben werden, um Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen möglichst zu vermeiden und zu vermindern.

Nachsorgender Bodenschutz

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nach bisherigem Kenntnisstand nicht vor.

Informationen zu Böden mit Archivfunktionen (Archiv der Natur- und Kulturgeschichte) sowie Funktionen des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium liegen nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht vor.

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen. Ergeben sich im Rahmen der Baumaßnahmen Hinweise auf nicht vorhergesehene nachhaltige Umweltauswirkungen in Bezug auf den nachsorgenden Bodenschutz, sind unter Einbeziehung von Informationen der Bodenschutzbehörden geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

5.1.2 Natur und Landschaft / Artenschutz

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Nach dem Hessischen Naturschutz-Informationssystem (Natureg) sind

- Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten
- Naturdenkmale
- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturparks

von der Planung nicht betroffen.

Für die Berücksichtigung und Bewertung der Belange des Artenschutzes wurde im Dezember 2025 vom Büro IBW Artenschutz eine artenschutzrechtliche Einschätzung und Habitat-Potenzial-Analyse erstellt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Diese steht aktuell unter dem Vorbehalt, dass hinsichtlich der Reptilien und Amphibien sowie der Haselmäuse und Insekten aufgrund der Jahreszeit der Begehung im November keine abschließende Beurteilung für den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes, der als Grünfläche und für Kompensationsmaßnahmen festgesetzt ist, möglich gewesen ist. Für den für eine Bebauung vorgesehenen nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes kann dagegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Untersuchung ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für alle relevanten Arten bzw. Artengruppen ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG ist eine Beseitigung von Bäumen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10. – 01.03.) erlaubt (§ 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2) damit keine artenschutzrechtlich relevanten Arten zu Schaden kommen und keine Bruten gestört werden. Sind die Beseitigung von Gehölzen außerhalb dieser Zeit Rodungen notwendig, ist eine arten- und biotopschutzrechtliche Überprüfung durch eine fach- und sachkundige Person, wie einem Mitarbeiter eines Planungsbüros, durchzuführen. Hierbei ist zu überprüfen, ob sich in den Bäumen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten oder streng geschützten Tierarten (insb. Alle europäischen Vogelarten, Fledermäuse, Hornissen oder Wildbienen) befinden.

Die Hinweise auf der Planzeichnung zur Außenbeleuchtung der Baugrundstücke zum Schutz von Insekten sind zu beachten.

Zum Schutz der Vögel vor Vogelschlag sind alle großen Glasflächen und stark glänzenden Flächen mit Vogelschutzeinrichtungen zu versehen.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (Ortsrandgestaltung) sollen durch die Begrenzung der Gebäudehöhen und der Eingrünung entlang der westlichen Baugebietsgrenzen weitgehend vermieden werden.

5.1.3 Kulturgüter und sonstige Sachgüter / Denkmalschutz

Kultur- und Sachgüter oder der Denkmalschutz / Bodendenkmäler sind durch die Planung nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5.1.4 Immissionsschutz

Garten- und Landschaftsbaubetrieb

Unmittelbar nördlich befindet sich ein Betrieb für Garten- und Landschaftsbau.

Nennenswerte Lärmemissionen des Betriebes auf die geplanten Allgemeinen Wohngebiete werden nicht erwartet.

Sportanlagen

Von den westlich von der geplanten Wohnbebauung in einer Entfernung von mindestens ca. 220 Metern gelegenen Sportanlagen mit zwei Tennisplätzen, einem Sportplatz und einem Bolzplatz werden nach bisherigem Kenntnisstand keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen erwartet.

Das Gleiche wird auch für die Schießsportanlage des Schützenvereins 1926 Breitenbach e. V. in etwa 370 Meter Entfernung angenommen, in dem neben dem Bogensport auch mit Kleinkaliber und Luftgewehr geschossen wird.

Schalltechnische Gutachten zur Prognose der von den Sportanlagen ausgehenden Emissionen auf die geplanten Allgemeinen Wohngebiete nach der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) werden für entbehrlich gehalten.

Hochspannungsfreileitung

Von der westlich der geplanten Wohnbebauung in einer Entfernung von ca. 130 Metern verlaufenden Hochspannungsleitung werden nach bisherigem Kenntnisstand ebenfalls keine unzumutbaren Strahlungen erwartet.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes sowie Bedarf an Grund und Boden

Zu der Lage des Plangebietes, den wichtigsten Zielen in Inhalten des Bebauungsplanes wird auf die Ausführungen in Kapitel 1 und 2 verwiesen.

Der Bebauungsplan setzt zwei Allgemeine Wohngebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 3.600 m² und öffentliche Verkehrsflächen mit 455 m² fest.

Nach die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten sind maximal ca. 1.100 m² mit Gebäuden bebaubar und ca. 540 m² befestigte Freiflächen der Baugrundstücke zulässig.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind

Schutzgut	Rechtsgrundlage	Zielformulierungen
Mensch	Baugesetzbuch	- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, - Vermeidung der Anfälligkeit / Auswirkungen gegenüber Unfällen und Katastrophen durch Unfälle und Vermeidung von Auswirkungen aufgrund von Klimaveränderungen - Bewahrung der Kultur- und Sachgüter, der erhaltenswerten Ortsteile.
	Bundesimmissionsschutzgesetz TA-Lärm TA-Luft DIN 18005	- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärm, Gerüche, Staub, Erschütterung, Strahlung etc.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung	<i>Vorsorgender Bodenschutz</i> - Langfristiger Schutz des Bodens und seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Stoffkreisläufen - Puffer- und Filterfunktion für stoffliche Belastungen (Grundwasserschutz), - Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte,

		<ul style="list-style-type: none"> - Standort für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie Siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. <p><i>Nachsorgender Bodenschutz</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen und Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetzbuch	<ul style="list-style-type: none"> - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung / Vermeidung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Hessisches Wassergesetz	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Baugesetzbuch	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.
Klima Luft	Hessisches Naturschutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und damit auch der klimatischen Verhältnisse als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für seine Erholung.
	Bundesimmissions- schutzgesetz TA-Lärm TA-Luft DIN 18005	<ul style="list-style-type: none"> - Vorbeugung gegen schädliche Umwelteinwirkungen zum Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter. - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen von schweren Unfällen von Betriebsbereichen und durch Zuordnung von unterschiedlich schutzwürdigen Gebieten.
	Baugesetzbuch	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen. - Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie.
Tiere und Pflanzen Natur und Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz Hessisches Naturschutzgesetz	<ul style="list-style-type: none"> - Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und, soweit erforderlich wieder herzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter. - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert werden.

Explizit in Fachplanungen konkret festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand für die Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen.

Aus dem Flächennutzungsplan von 1981 sind umweltbezogene Ziele oder Maßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht abzuleiten. Ein Landschaftsplan ist nicht vorhanden.

6.1.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

A Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes (Basisszenario)

Als besondere Umweltmerkmale des Plangebietes sind vor allem die vorhandenen Gehölze im südlichen Teilbereich zu nennen, die im Wesentlichen erhalten bleiben können und nicht beeinflusst werden. Aufgrund der erschließungstechnisch erforderlichen Verlegung der Abwasserleitungen von den Baugebieten in den neben der „Lüdersdorfer Straße“ verlaufenden Mischwasserkanal wird ein teilweiser Verlust der auf der Böschung vorhandenen Bepflanzung unvermeidlich.

Im Übrigen wird hinsichtlich der Umweltmerkmale auf die artenschutzrechtliche Einschätzung und Habitat-Potenzial-Analyse vom 02.12.2025 verwiesen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die beschriebenen Umweltmerkmale voraussichtlich weiter unverändert erhalten.

B Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen zur Umweltprüfung und den unten unter C) dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe werden die Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter in tabellarischer Form zusammengestellt und bewertet.

Tabelle 1		Bauphase			Betriebsphase		
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt infolge ...		Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen
	... des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten		X			X	
	... Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt		X			X	
	... Art und Menge an Immissionen sowie der Verursachung von Belästigungen		X				X
	... Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung			X			X
	... Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)			X			X
	... Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete			X			X
	... Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels		X			X	
	... der eingesetzten Stoffe und Techniken			X			X

Erhebliche Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter *Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt* sind nach der Artenschutzrechtlichen Einschätzung und Habitat-Potenzial-Analyse (siehe Anlage) und der geplanten einer Streuobstwiese nicht zu erwarten.

Das Schutzgut Fläche wird durch die absolute Begrenzung der mit Gebäuden bebaubaren und der Befestigung der Freiflächen auf das unbedingt notwendige Maß berücksichtigt. Beeinträchtigungen des Trinkwasserschutzgebietes sind als gering einzuschätzen.

Tabelle 2		Bauphase			Betriebsphase		
Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete in- folge ...		Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen
	... des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten			X			X
	... Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt			X			X
	... Art und Menge an Immissionen sowie der Verursachung von Belästigungen			X			X
	... Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung			X			X
	... Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)			X			X
	... Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete			X			X
	... Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels			X			X
	... der eingesetzten Stoffe und Techniken			X			X

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten sind durch die Planung nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu berücksichtigen.

Das Vogelschutzgebiet „Fuldatal zwischen Rotenburg und Niederaula“ (Nr. 5024-401) sowie das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ (Nr. 2631002) liegen etwa 300 Meter nordöstlich des Plangebietes.

Tabelle 3		Bauphase			Betriebsphase		
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt infolge ...		Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen
	... des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten		X			X	
	... Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt		X			X	
	... Art und Menge an Immissionen sowie der Verursachung von Belästigungen		X			X	
	... Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung			X			X
	... Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)			X			X
	... Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete			X			X
	... Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels		X			X	
	... der eingesetzten Stoffe und Techniken			X			X

Während der Bauphase entstehen unvermeidliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch die Bautätigkeiten (z. B. Lärm- und Staubentwicklungen). Auswirkungen / Belästigungen durch den Betrieb der geplanten Nutzungen im Plangebiet auf die benachbarte Wohnbebauung sind vertretbar. Abrissarbeiten sind nicht erforderlich.

Auswirkungen auf das lokale Kleinklima (Erwärmung, Verdunstung) werden durch die enge Begrenzung der Bebauung und der Versiegelung der Freiflächen weitgehend vermieden.

Tabelle 4		Bauphase			Betriebsphase		
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter infolge ...		Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen
	... des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten			X			X
	... Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt			X			X
	... Art und Menge an Immissionen sowie der Verursachung von Belästigungen			X			X
	... Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung			X			X
	... Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)			X			X
	... Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete			X			X
	... Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels			X			X
	... der eingesetzten Stoffe und Techniken			X			X

Kultur- und / oder Sachgüter sind bei der Planung nicht zu berücksichtigen.

Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmäler sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen. Ergeben sich im Zuge der Tiefbauarbeiten Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

Werden bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler oder Bodenfunde entdeckt, sind diese zu sichern und unverzüglich den zuständigen Denkmalpflegebehörden anzuzeigen.

Tabelle 5		Bauphase			Betriebsphase		
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern infolge ...		Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen
	... des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten		X			X	
	... Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt		X			X	
	... Art und Menge an Immissionen sowie der Verursachung von Belästigungen		X			X	
	... Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung			X			X
	... Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)			X			X
	... Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete			X			X
	... Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels			X			X
	... der eingesetzten Stoffe und Techniken			X			X

Während der Bauphase kommt es zu unvermeidlichen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Baulärm, Staubentwicklungen etc.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird im Rahmen der Objektplanung gewährleistet.

Tabelle 6		Bauphase			Betriebsphase		
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie infolge ...		Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen
	... des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten			X			X
	... Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt			X			X
	... Art und Menge an Immissionen sowie der Verursachung von Belästigungen			X			X
	... Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung			X			X
	... Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)			X			X
	... Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete			X			X
	... Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels			X			X
	... der eingesetzten Stoffe und Techniken			X			X

Der Aspekt der Nutzung erneuerbarer Energien sowie deren sparsame und effiziente Nutzung ist auf der Ebene der Objektplanung nach den hierfür einschlägigen Vorschriften (z. B. GEG, Gebäudeenergie-Gesetz) zu berücksichtigen.

Tabelle 7		Bauphase			Betriebsphase		
Darstellung von Landschaftsplänen sowie die von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts infolge ...		Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen
	... des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten			X			X
	... Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt			X			X
	... Art und Menge an Immissionen sowie der Verursachung von Belästigungen			X			X
	... Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung			X			X
	... Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)			X			X
	... Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete			X			X
	... Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels			X			X
	... der eingesetzten Stoffe und Techniken			X			X

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet keine spezifischen landschaftsplanerischen Ziele / Maßnahmen aus. Ein Landschaftsplan ist nicht vorhanden. Fachpläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu berücksichtigen.

Tabelle 8		Bauphase			Betriebsphase		
Erhaltung der Bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden Infolge ...		Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen	Erhebliche Auswirkungen	Geringe Auswirkungen	Keine Auswirkungen
	... des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten			X			X
	... Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt			X			X
	... Art und Menge an Immissionen sowie der Verursachung von Belästigungen			X			X
	... Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung			X			X
	... Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)			X			X
	... Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete			X			X
	... Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z. B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels			X			X
	... der eingesetzten Stoffe und Techniken			X			X

Der Aspekt der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist in diesem Planungsfall kaum relevant. Immissionsgrenzwerte von Rechtsverordnungen der Europäischen Union sind nicht nach bisherigem Kenntnisstand zu berücksichtigen.

C Wechselwirkungen

Wechselwirkungen beziehen sich auf die gegenseitige Beeinflussung der einzelnen Bestandteile des Naturhaushaltes wie Luft, Klima, Wasser, Fläche, Boden, Flora und Fauna. Die Herausforderung bei der Bewertung von Wechselwirkungen besteht in der Komplexität ökologischer Prozesse und der Schwierigkeit, alle potenziellen Interaktionen und deren Auswirkungen zu erfassen. Das Baugesetzbuch beschränkt die Bewertung auf Informationen, die mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen unter Berücksichtigung der konkreten Erheblichkeit von Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der jeweiligen Planung abgeschätzt werden können.

Art / Umfang der möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden anhand der in der Umweltprüfung verwendeten Informationen und bereits im Umweltbericht erfolgten Bewertung der Umweltbelange in der folgenden Matrix dreistufig bewertet:

- sehr geringe oder keine
- o geringe
- + gegebene

	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Luft	Klima	Kultur- / Sachgüter	Mensch	Land-schaft	Biolog. Vielfalt
Tiere		+	+	+	-	-	-	-	o	o	+
Pflanzen	+		+	+	o	o	o	-	o	o	+
Fläche	+	+		+	o	-	o	-	o	o	o
Boden	+	+	+		+	-	-	-	o	o	+
Wasser	-	o	o	+		-	-	-	o	o	o
Luft	-	o	-	-	-		o	-	+	-	-
Klima	-	o	o	-	-	o		-	+	-	o
Kultur- / Sachgüter	-	-	-	-	-	-	-		o	-	-
Mensch	o	o	o	o	o	+	+	o		o	o
Land-schaft	o	o	o	o	o	-	-	-	o		o
Biolog. Vielfalt	+	+	o	+	o	-	o	-	o	o	

D Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe

Als Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung der Eingriffe im Plangebiet sind zu nennen:

- Erhaltung der vorhandenen Gehölze.
- Begrenzung der zulässigen Bebauung nach Fläche und Höhe; Unterschreitung der nach den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) zulässigen Grundflächenzahl
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung der Grundstücksfreiflächen,
- Pflanzflächen an den westlichen Rändern der Baugebiete zur Eingrünung der geplanten Bebauung in die freie Landschaft.

Der Schwerpunkt der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe besteht in der

Neuanlage einer Streuobstwiese. Bei der Anlage einer Streuobstwiese sind hochstämmige Obstbäume im Regelabstand von 10m x 10 m zu pflanzen.

Es sollten heimische Sorten (Kirsche, Apfel, Zwetschge und Birne) verwendet werden.

Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften. Ob eine regelmäßige Beweidung möglich ist, ist gegebenenfalls mit den Grundstückseigentümern zu klären.

Die grünordnerische Konzeption des Bebauungsplanes versucht, die Eingriffe durch die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches weitgehend auszugleichen. Hierzu wurde eine Ermittlung des Eingriffes analog der Kompensationsverordnung durchgeführt. Bezugsfläche hierfür ist Fläche der Baugebiete, der Pflanzflächen und der Flächen und Maßnahmen für die Entwicklung von Boden Natur und Landschaft.

A BESTAND - Bezugsfläche = 6.920 m²					
<i>Beschreibung der Fläche</i>	<i>Biototyp-Nummer</i>	<i>Standard-Nutzungstyp nach KV</i>	<i>Biotopwert / m²</i>	<i>Fläche (m²)</i>	<i>Biotopwert WP</i>
Baugebietsfläche WA 1 1.687 m ² + WA 2 1.928 m ² = 3.615 m ²	06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden	21	3.615	75.915
Pflanzflächen 1 und 2 213 m ² + 242 m ² = 455 m ²	06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden	21	455	9.555
Flächen und Maßnahmen für die Entwicklung von Boden Natur und Landschaft = 2.850 m ²	06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden	21	2.850	59.850
∑ Bestandwert				6.920	145.320

B PLANUNG - Bezugsfläche = 6.920 m²					
<i>Beschreibung der Fläche</i>	<i>Biotoyp-Nummer</i>	<i>Standard-Nutzungstyp nach KV</i>	<i>Bio-topwert / m²</i>	<i>Fläche (m²)</i>	<i>Bio-topwert WP</i>
(1) Baugebiete WA 1 und WA 2 = 3.615 m²					
Bebaubare Fläche: 3.615 m ² x 0,3 = 1.085 m ²	10.510	Völlig versiegelte Flächen	3	1.085	3.255
Befestigte Freiflächen: 3.615 m ² x 0,15 = 542 m ²	10.530	Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien	6	542	3.252
Unbefestigte Freiflächen – Hausgärten: 3.615 x 0,55 = 1.988 m ²	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im Besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14	1.988	27.832
(2) Pflanzflächen 1 und 2 = 455 m²	04.210	Baumgruppe, einheimisch standortgerecht	34	455	15.470
(3) Neuanlage einer Streuobstwiese 2.850 m²	04.210	Obstbäume	34	2.850	96.900
∑ Planungswert				6.920	146.709

C KOMPENSATION
146.709 -145.083 = + 1.626 Biotopwertpunkte

Mit den Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe durch die Baugebiete wird ein angemessener Ausgleich erreicht.

E Zusätzliche Angaben

Explizit technische Verfahren bei der Umweltprüfung waren nicht erforderlich.

Fehlende Kenntnisse für die Beurteilung beschränken sich derzeit auf den Umstand, dass in der artenschutzrechtlichen Einschätzung / Habitat-Potenzial-Analyse aufgrund der jahreszeitlichen Erfassung im November insbesondere für Reptilien / Amphibien, Haselmäuse und Insekten für den südlichen Teilbereich des Plangebietes keine abschließenden Ergebnisse vorliegen.

Hinsichtlich der Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen im Sinne des § 4 c BauGB wird auf Buschstabe D *Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe* verwiesen. Die Stadt Bebra wird die Durchführung Maßnahmen in geeigneter Weise sicherstellen.

F Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

- Flächennutzungsplan der Stadt Bebra
- Artenschutzrechtliche Einschätzung und Habitat-Potenzial-Analyse Büro IBW Artenschutz, Ottrau vom Dezember 2025 für besonders geschützte Arten im Plangebiet
- Bodenviewer des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
www.bodenviewer.hessen.de
- Kompensationsverordnung (KV 2018)
- Hessisches Naturschutzinformationssystem www.natureg.hessen.de
- Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu)
www.gruschu.hessen.de