

Bürogemeinschaft für Landschaftsplanung  
und Gewässerrenaturierung  
Dipl.-Ing. H. Wacker  
Zum Kegelsköpfchen 9  
36199 Rotenburg an der Fulda

Magistrat der Stadt Bebra  
Rathausmarkt 1  
36179 Bebra

## **1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.23 d “Industriegebiet Bebra Nord IV” Teil A der Stadt Bebra**

### **Ausgangslage:**

Der bestehende Bebauungsplan Nr.23 d “Industriegebiet Bebra Nord IV” wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 11.09.2025 als Satzung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.09.2025 über die Internetseite der Stadt Bebra sowie am 20.09.2025 als Amtliche Bekanntmachung im Lokalteil der Hessische Niedersächsische Allgemeine Zeitung (HNA).

### **Ziel und Zweck:**

Im Zuge der 1. Änderung soll im Geltungsbereich eine weitere Unterteilung der maximalen Gebäudehöhen festgesetzt werden. Weitere Änderungen sind nicht geplant.

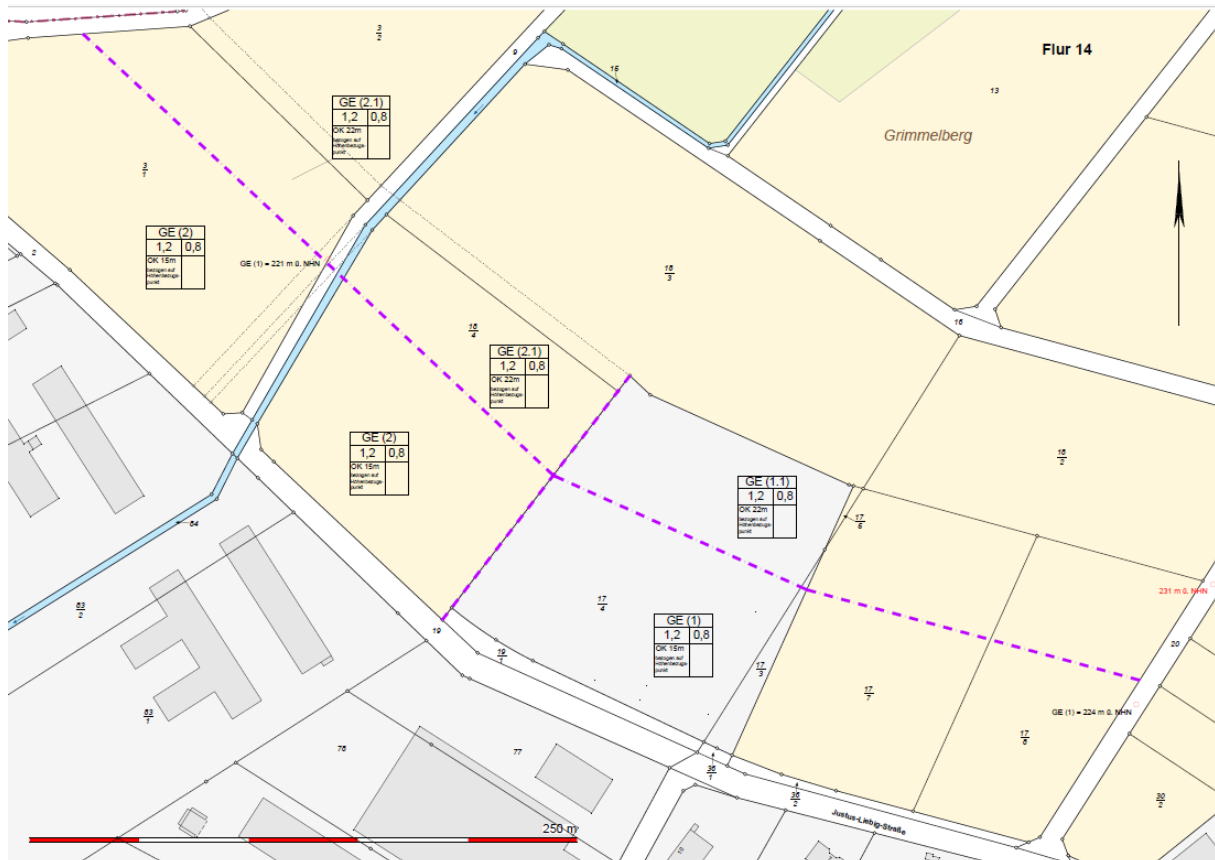
### **Erläuterungen:**

Um die Flächenversiegelungen möglichst gering zu halten plant der Vorhabenträger, welcher bereits im Plangebiet verortet ist für den bestehenden Betrieb inklusive Erweiterung ein mehrgeschossiges Parkhaus. Im bestehenden Bebauungsplan gibt es aufgrund der unterschiedlichen Hangneigungen zwei Höhenbezugspunkte. Bezogen auf die Geländehöhe dieser Bezugspunkte wurde die Höhe der baulichen Anlagen auf 15 m begrenzt.

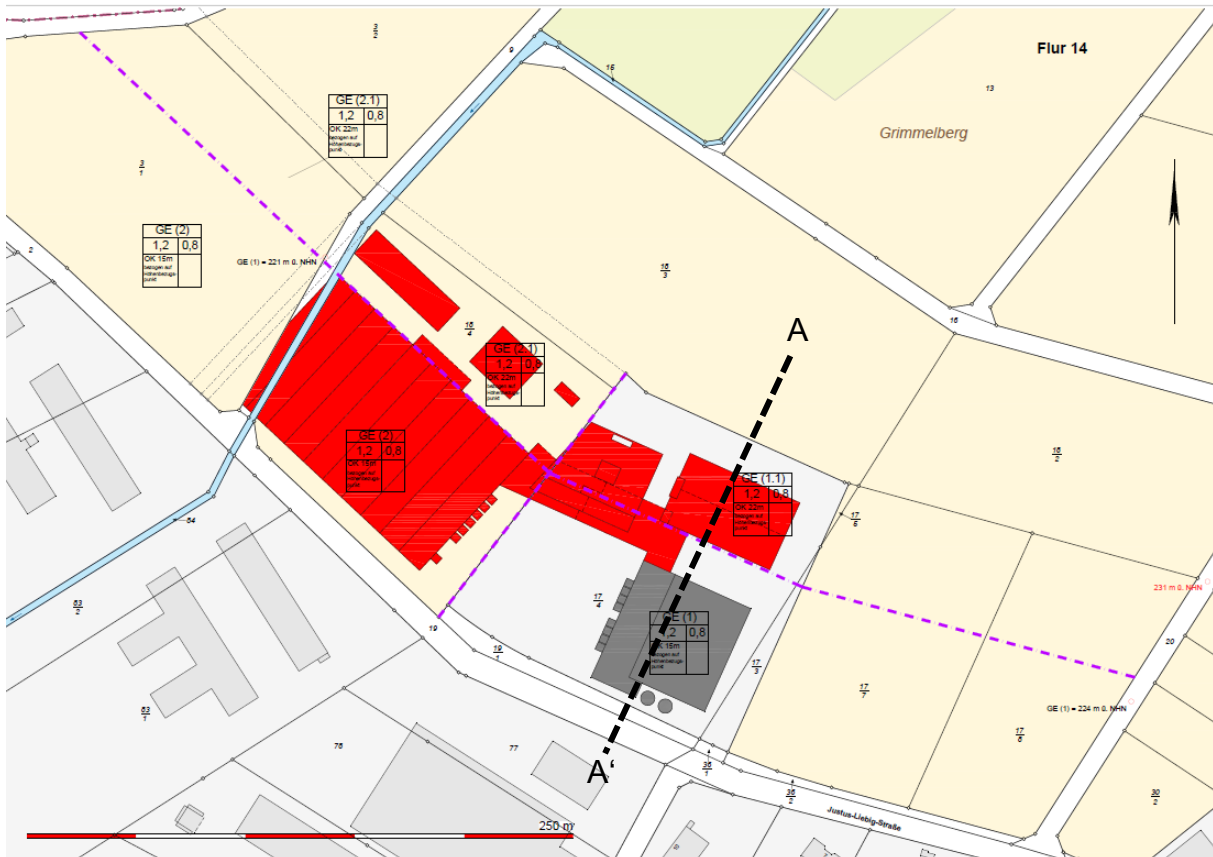
Aufgrund des relativ stark ansteigenden Geländes in Richtung Norden hatte der Vorhabenträger mit der vorhandenen Geländehöhe an der nördlichen Grundstücksgrenze mit 231m geplant. Bezogen auf diese Geländehöhe wäre das Parkhaus mit einer Begrenzung auf 15 m umsetzbar gewesen.

Der im B-Plan im Baufeld 1 dargestellte Höhenbezugspunkt mit 224m würde bei Einhaltung der 15 m Höhenbeschränkung einen 7 m tieferen Geländeeinschnitt in die Böschung bedeuten.

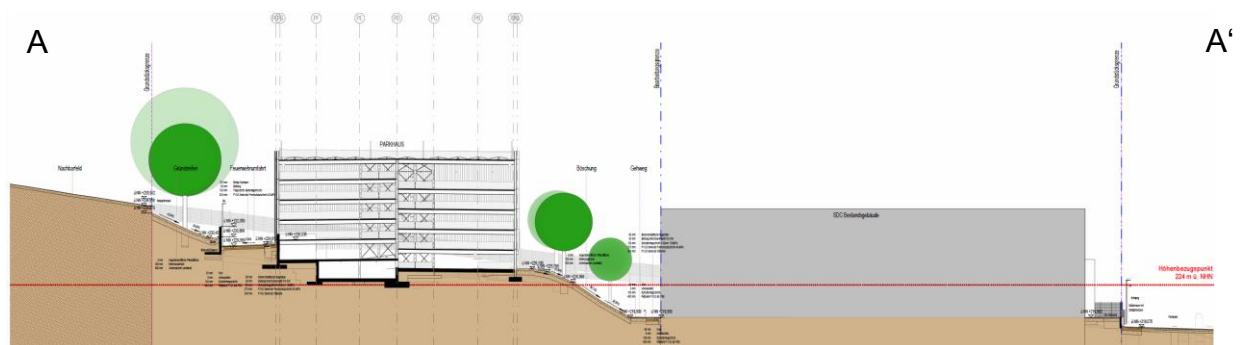
Um diesen erhöhten Eingriff in die Geländetopographie mit Folgen auf die unterliegenden Bauflächen mit bereits bestehender Bebauung zu vermeiden, soll die zulässige Höhe baulicher Anlagen bezogen auf den bestehenden Höhenbezugspunkt 1 auf 22m angepasst werden. Auch bei dieser Erhöhung bleibt die künftige Gebäudehöhe auf gleicher Geländehöhe der oberen Grundstücksgrenze mit 231m. Da der Hang im hinteren Bereich weiter stark ansteigt, bleibt die Oberkante des Gebäudes weit unterhalb der Horizontlinie und stellt somit keine wahrnehmbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Auch in Richtung Osten wurden die Bauhöhen im oberen Bereich der Böschung in Bezug auf den Höhenbezugspunkt 2 auf 22m angepasst. Die untere Hälfte der Bauflächen in Richtung Süden bleibt weiter auf den Höhenbezugspunkt 1 und 2 bei 15m.



*Vereinfachte Darstellung der weiteren Unterteilung der maximalen Gebäudehöhe als Strichlinie in Magenta*



Vereinfachte Darstellung der weiteren Unterteilung der maximalen Gebäudehöhe als Strichlinie in Magenta sowie Gebäude - Bestand in Grau - und - Planung in Rot -



Schnitt A-A' Gebäude - Bestand in Grau - und - Planung in Schwarz (Parkhaus) -

Rotenburg, den 04.10.2025

Mit freundlichen Grüßen

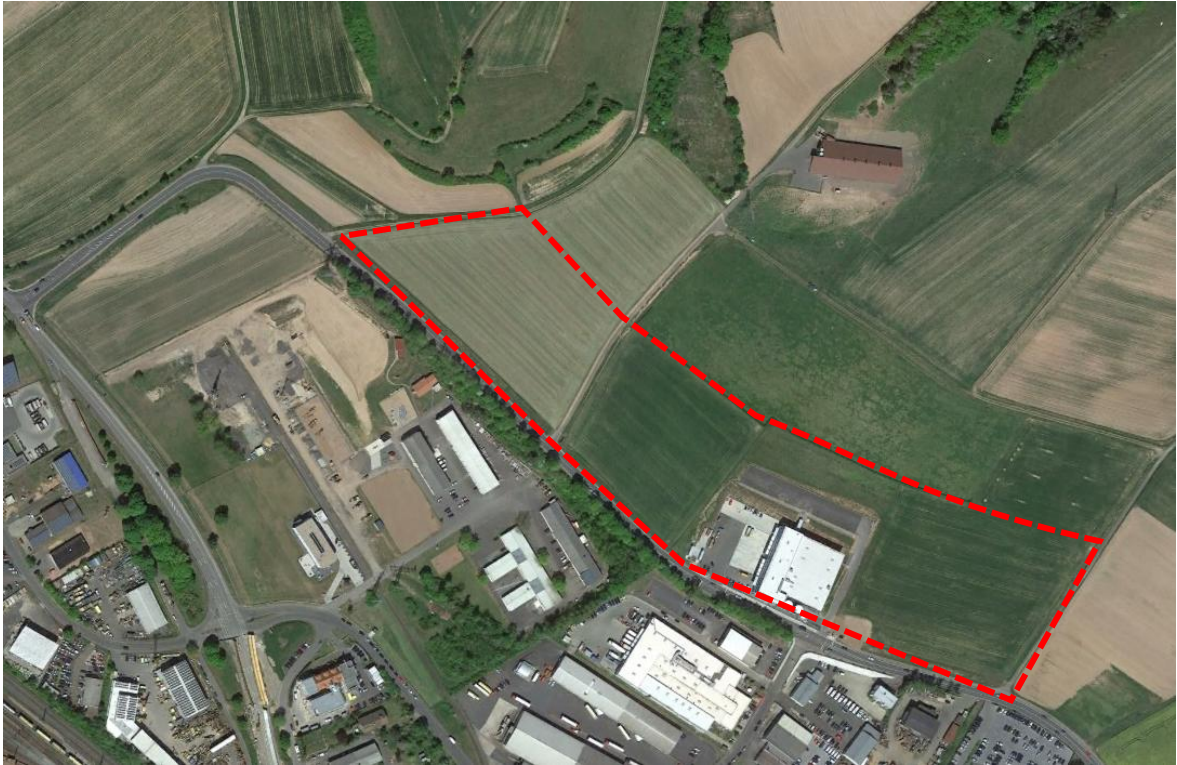
H. Wacker

.....  
Dipl.-Ing. H. Wacker

Anlage

- 1.Änderung Begründung und Umweltbericht B-Plan Nr.23d

**Begründung gem. § 9 (8) BauGB  
1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.23 d  
"Industriegebiet Bebra Nord IV"  
der Stadt Bebra**



**Gemarkung: Bebra**

**Flur: 14**

**Flurstücke: Teil aus 1 und 2, 3/1, Teil aus 3/2,9 und  
15,17/3,17/4, 17/5,17/7,17/8, Teil aus  
18/3,18/4,19,19/1, Teil aus 20 und 36, 36/1,36/2**



## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Städtebauliche Begründung**

### **2. Alternativenprüfung**

#### **2.1 Regionalplan**

### **3. Geltungsbereich und Verfahren**

#### **3.1 Geltungsbereich**

#### **3.2 Verfahren und Ablauf**

### **4. Regionalplan**

### **5. Flächennutzungsplan**

### **6. Rechtliche Grundlagen**

### **7. Erläuterung zur geplanten Bebauung**

#### **7.1 Städtebauliche Leitidee**

#### **7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **7.3 Höhenfestsetzungen**

#### **7.4 Grundstückseinfriedungen und Geländestützmaßnahmen**

#### **7.5 Niederschlagswasser**

#### **7.6 Erdbebenzone**

#### **7.7 Wasserschutzzone**

#### **7.8 Ver- und Entsorgung, Leitungsführung**

#### **7.9 Bodendenkmale**

#### **7.10 Altlasten/Baugrund**

### **8. Verkehr**

#### **8.1 Äußere und innere Erschließung**

### **9. Grün- und Freiflächen**

### **10. Textliche Festsetzungen**

### **11. Verfahren**

### **12. Belange des Umweltschutzes**

#### **12.1. Umweltbericht**

### **13. Belange des Bodenschutzes**

### **14. Belange der Wasserwirtschaft**

### **15. Klimaschutz**

### **16. Immissionsschutz / Emission**

### **17. Denkmalschutz**

### **18. Altlasten**

### **19. Kampfmittel**

### **20. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

**Umweltbericht (§ 2a BauGB)**

- 1 Kurzdarstellung des Inhalts der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben
- 2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden
  - 2.1 Regionalplan
  - 2.2 Flächennutzungsplan
  - 2.3 Zu beachtende Fachgesetze in der jeweils gültigen Fassung
- 3 Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich der Planung. Im Folgenden werden die einzelnen Flächen und die Schutzgüter des Naturschutzgesetzes beschrieben und die Empfindlichkeiten in einer dreistufigen Skala „gering“, „mittel“ und „hoch“ bewertet.
  - 3.1 Boden und Landnutzung
  - 3.2 Wasserhaushalt
  - 3.3 Klima und Luft
  - 3.4 Arten und Biotope
  - 3.5 Landschaftsbild und Erholungswert
  - 3.6 Schutzgut Mensch
  - 3.7 Kultur- und schützenswerte Sachgüter
- 4 Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter
  - 4.1 Schutzgut Boden
    - 4.1.1 Flächenbilanzen
    - 4.1.2 Vorsorgender Bodenschutz
    - 4.1.3 Einzelbewertung des Ertragspotenzials, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen
    - 4.1.4 Ermittlung der Wertstufendifferenz der Bodenfunktionen vor und nach dem Eingriff durch die zulässigen baulichen Anlagen des Bebauungsplans
    - 4.1.5 Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs für einen Bebauungsplan
  - 4.2 Wasser
    - 4.2.1 Grundwasser
  - 4.3 Klima und Luft
  - 4.4 Arten- und Biotopschutz
    - 4.4.1 Nutzungseinschränkungen
  - 4.5 Landschaftsbild und Erholungswert
  - 4.6 Schutzgut Mensch
  - 4.7 Kultur- und Sachgüter
  - 4.8 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
  - 4.9 Bewertung der Maßnahme nach der Kompensationsverordnung
  - 4.10 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind
    - 4.10.1 Alternativenprüfung
  - 4.11 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse
  - 4.12 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
  - 4.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung / Zusammenfassende Erklärung

## 1. Städtebauliche Begründung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bebra hat in ihrer Sitzung am 19.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr.23 d "Industriegebiet Bebra Nord IV" der Stadt Bebra, Gemarkung Bebra beschlossen.

Da es kontinuierlich immer wieder Nachfragen nach Gewerbegebietsflächen zur Neu- bzw. Erweiterungsansiedlung im Bereich der Kernstadt Bebra gibt, sollen die im Flächennutzungsplan bereits als in Planung befindliche Gewerbeflächen vorhandenen, aber noch nicht bebaubaren Flächen im Industriegebiet Nord, im Zuge eines Bauleitplanverfahrens als Gewerbegebietsfläche nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Bei den Flächen – Gemarkung Bebra, Flur 14, Flurstücke: Teil aus 1 und 2, 3/1, Teil aus 3/2,9 und 15,17/3,17/4, 17/5,17/7,17/8, Teil aus 18/3,18/4,19,19/1,Teil aus 20 und 36, 36/1,36/2 – handelt es sich um Flächen mit einer Gesamtgröße des überplanten Bereichs von 89.116 m<sup>2</sup> im städtischen Eigentum. In diesem Bauleitplanverfahren wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 23 c (mit einer bereits beplanten Fläche i.H.v. 45.113 m<sup>2</sup>) überplant und wird somit künftig mit der aktualisierten Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 23 d sodann unwirksam.

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan Nr.23 c „Industriegebiet Bebra Nord IV“ Teil A der Stadt Bebra umfasst nur eine Teilfläche der im Regionalplan und Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietsfläche. Aufgrund des Expansionsbedarfs der hier ansässigen Firmen soll auf Basis des rechtsgültigen Regionalplan und Flächennutzungsplan, die gesamte Fläche über einen Bebauungsplan entwickelt werden. In diesem Zuge wird der derzeit gültige Bebauungsplan als Teilfläche in dem neuen Bebauungsplan Nr.23 d „Industriegebiet Bebra Nord IV“ der Stadt Bebra überplant und in den neuen Bebauungsplan integriert.

Anpassung und Änderung des bestehenden Bebauungsplans und Erweiterung der Betriebsfläche der ansässigen Firma mit Pufferfläche für einen möglichen weiteren Bauabschnitt durch Neuaufstellung des B-Plans 23 d „Industriegebiet Bebra Nord IV“ für die Gesamtfläche mit Überplanung des bestehenden B-Plans 23c.

## 2. Alternativenprüfung

Wie oben beschrieben ist die geplante Gewerbegebietserweiterung für die hier ansässigen Firmen ortsgebunden. Es bestehen derzeit auch keine weiteren bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen in der entsprechenden Größenordnung im Bereich der Stadt Bebra.

## 3. Geltungsbereich und Verfahren

### 3.1 Geltungsbereich



Gemarkung: Bebra

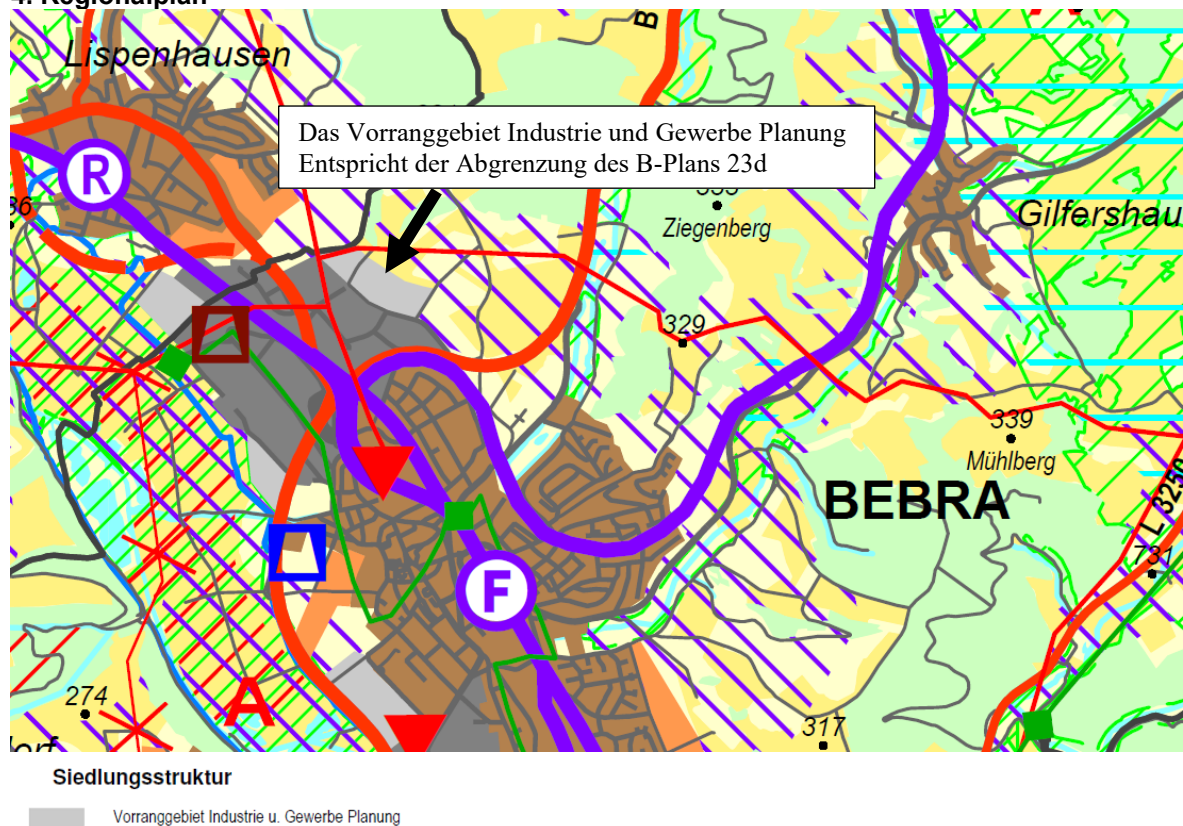
Flur: 14

Flurstücke: Teil aus 1 und 2, 3/1, Teil aus 3/2, 9 und 15, 17/3,  
17/4, 17/5, 17/7, 17/8, Teil aus 18/3, 18/4, 19, 19/1,  
Teil aus 20 und 36, 36/1, 36/2

### 3.2 Verfahren und Ablauf

Geplant ist ein zweistufiges Bauleitplanverfahren auf der Basis des bestehenden Flächennutzungsplans.

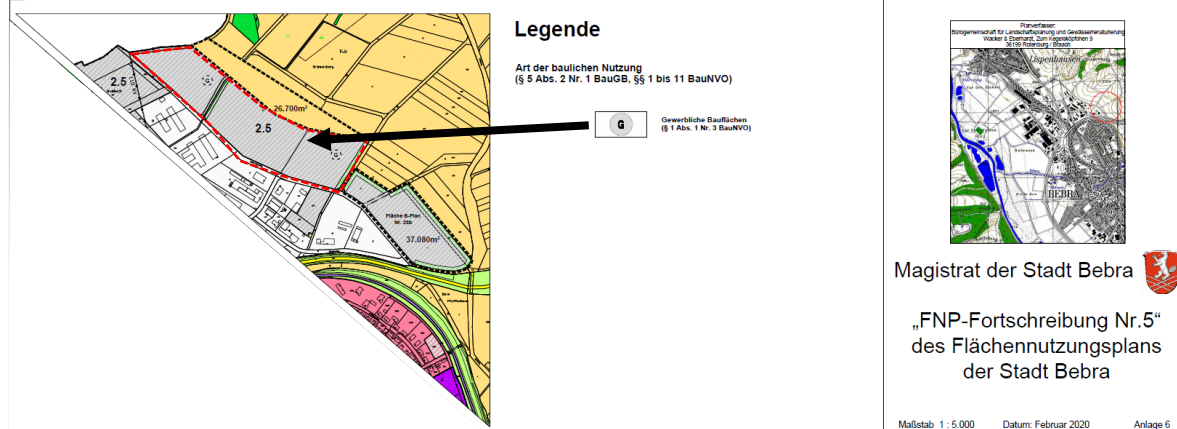
### 4. Regionalplan



Die Fläche liegt vollständig im „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“.

## 5. Flächennutzungsplan

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.



Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 ist die geplante Fläche des Bebauungsplans Nr. 23d als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

## 6. Rechtliche Grundlagen

Gesetze und Verordnungen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 13.12.1990 (BGBl. I S. 2766), zu-letzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88) m.W.v. 28.09.2023.

**Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582).

**Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022.

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABNatSchG)** – Gesetz zur Neu-  
regelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20.12.2010 (GVBl. Land  
Hessen, Nr. 24, Teil I vom 28.12.2010).

**Aufgehoben** mit Ablauf des 7.6.2023 durch §  
HESHENATG § 68 Satz 2 Hessisches Naturschutzgesetz v. 25.5.2023 (GVBl. S. 379).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** In der Fassung der Be-  
kanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409)  
m.W.v. 29.12.2023.

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473).

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31.07.2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409) m.W.v. 29.12.2023.

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90).



## **7. Erläuterung zur geplanten Bebauung**

### **7.1 Städtebauliche Leitidee**

Das Industriegebiet Nord ist als Wirtschafts- und Gewerbestandort für die Stadt Bebra von besonderer Bedeutung. Die aktuelle Bauleitplanung mit dem Bebauungsplan Nr. 23 d „Industriegebiet Bebra Nord IV“ hat eine hervorragende Anbindung an die B 83 und die B27 sowie durch die vorhandenen Stammgleise an das Schienennetz der Deutschen Bahn. In diesem Gebiet sind bereits erfolgreiche Unternehmen mit überregionaler Bedeutung in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden. Zudem gibt es derzeit eine hohe Nachfrage von Unternehmen, die diesen Standort für eine langfristige Investition bevorzugen. Aufgrund der Strategie einer nachhaltigen Stadtentwicklung insbesondere für nördlichen Standort innerhalb der Kernstadt soll langfristig ein zukunftsorientiertes Industrie- und Gewerbegebiet städtebaulich entwickelt werden.

Die Bauvolumina und Geschößzahlen sollen sich in die städtebauliche Ordnung der angrenzenden Gewerbeflächen einfügen. Besondere Rücksicht wird dabei auf eine zurückhaltende Ausprägung zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum genommen. Die anspruchsvolle Topografie des bebauten Grundstücks und der Erweiterungsfläche wird dabei nicht als Hindernis, sondern als Möglichkeit erachtet, diese Verflechtung mit dem Umfeld zu erreichen. Die angestrebten Nutzungen sind ohne schadhafte Auswirkungen auf die Umwelt und kommen daher ohne besondere Schutzmaßnahmen aus.

### **7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Nutzungsabsicht der östlichen Erweiterungsfläche passt sich den Vorgaben der bereits bestehenden Bebauungsplanung an.

Diese sieht im vorliegenden Geltungsbereich eine offene Bauweise vor, sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,2. Diese Vorgabewerte sollen für die Erweiterungsflächen übernommen werden.

Die bestehende Bebauung unterschreiten aktuell diese Obergrenzen deutlich.

### **7.3 Höhenfestsetzungen**

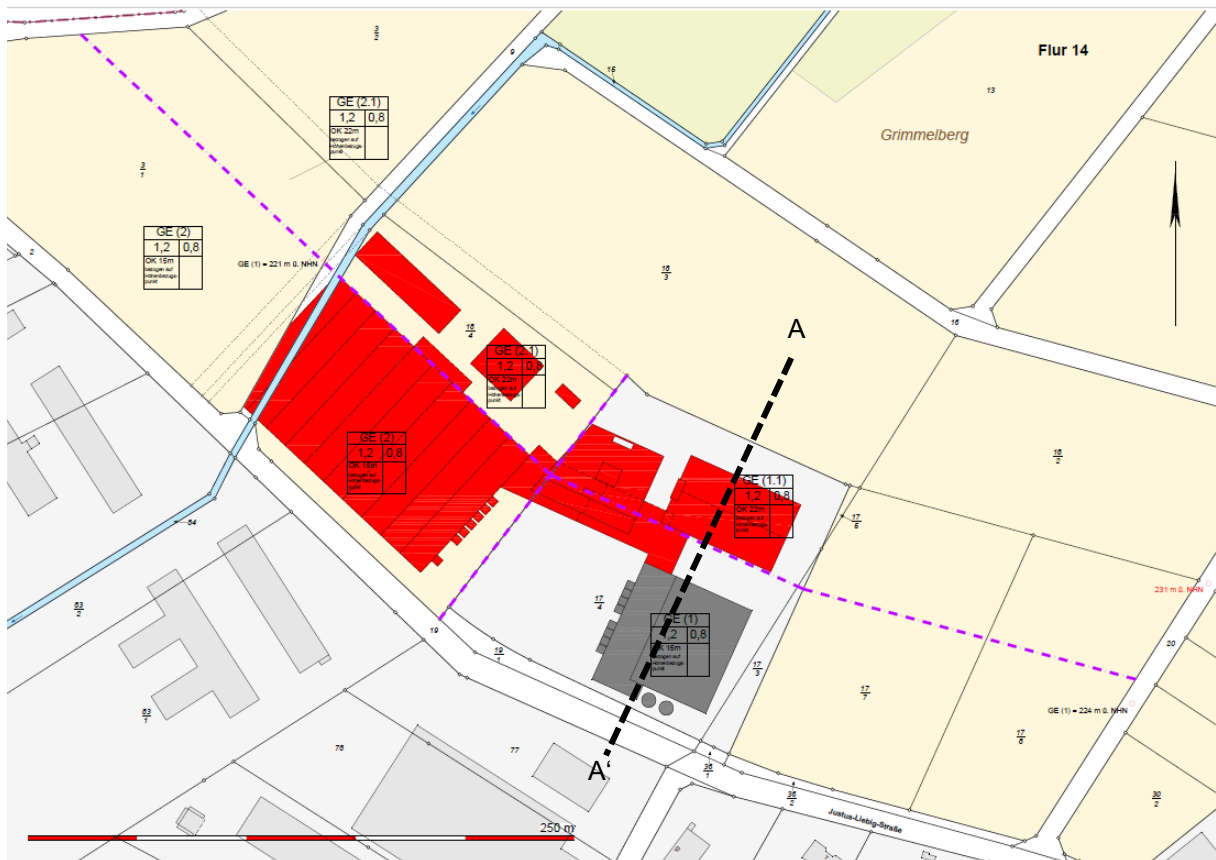
Im bestehenden Bebauungsplan gibt es aufgrund der unterschiedlichen Hangneigungen zwei Höhenbezugspunkte. Bezogen auf die Geländehöhe dieser Bezugspunkte wurde die Höhe der baulichen Anlagen auf 15 m begrenzt.

Aufgrund des relativ stark ansteigenden Geländes in Richtung Norden hatte der Vorhabenträger mit der vorhandenen Geländehöhe an der nördlichen Grundstücksgrenze mit 231m geplant. Bezogen auf diese Geländehöhe wäre das Parkhaus mit einer Begrenzung auf 15 m umsetzbar gewesen.

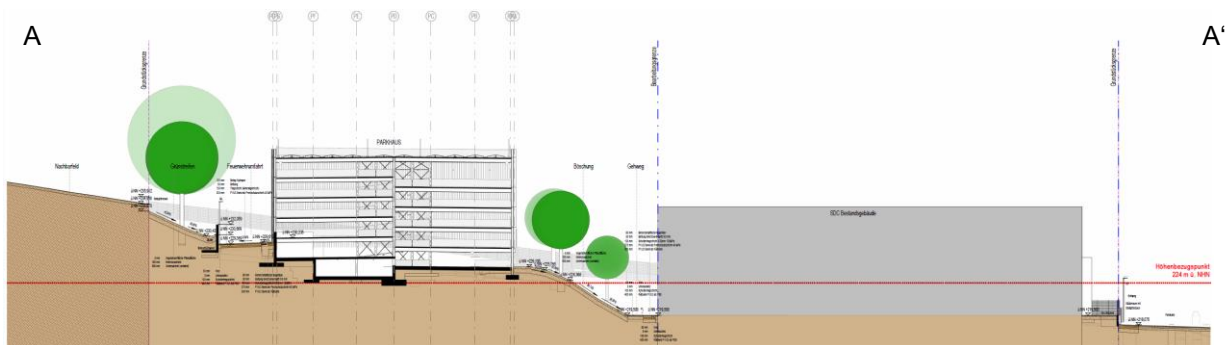
Der im B-Plan im Baufeld 1 dargestellte Höhenbezugspunkt mit 224m würde bei Einhaltung der 15 m Höhenbeschränkung einen 7 m tieferen Geländeeinschnitt in die Böschung bedeuten.

Um diesen erhöhten Eingriff in die Geländetopographie mit Folgen auf die unterliegenden Bauflächen mit bereits bestehender Bebauung zu vermeiden, soll die zulässige Höhe baulicher Anlagen bezogen auf den bestehenden Höhenbezugspunkt 1 auf 22m angepasst werden. Auch bei dieser Erhöhung bleibt die künftige Gebäudehöhe auf gleicher Geländehöhe der oberen Grundstücksgrenze mit 231m. Da der hang im hinteren Bereich weiter stark ansteigt, bleibt die Oberkante des Gebäudes weit unterhalb der Horizontlinie und stellt somit keine wahrnehmbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Auch in Richtung Osten wurden die Bauhöhen im oberen Bereich der Böschung in Bezug auf den Höhenbezugspunkt 2 auf 22m angepasst.

Die untere Hälfte der Bauflächen in Richtung Süden bleibt weiter auf den Höhenbezugspunkt 1 und 2 bei 15m.



Vereinfachte Darstellung der weiteren Unterteilung der maximalen Gebäudehöhe als Strichlinie in Magenta sowie Gebäude - Bestand in Grau - und - Planung in Rot –



Schnitt A-A' Gebäude - Bestand in Grau - und - Planung in Schwarz (Parkhaus) -

#### 7.4 Grundstückseinfriedungen und Geländestützmaßnahmen

Es wird eine blickoffene Einfriedung des kompletten Campus errichtet. Diese soll zum Schutz vor unbefugtem Betreten des Grundstücks und damit zur Vermeidung von Unfällen dienen.

Aufgrund der großen Niveauunterschiede des Geländes werden am nördlichen Grundstücksrand, vom Landschaftsraum nicht sichtbare, geringfügige Geländeabfangungen erforderlich. Diese sollen nach Möglichkeit reduziert werden, indem bei der Positionierung der Gebäude auf eine Minimierung der Erdbewegungen geachtet wird.

### **7.5 Niederschlagswasser**

Wo möglich, sollen wasserdurchlässige Beläge als Alternative zur vollständigen Versiegelung, z.B. für die Wege zwischen den Gebäuden sowie für die Zufahrten, genutzt werden. Das anfallende Regenwasser soll überwiegend auf dem Grundstück versickern.

### **7.6 Erdbebenzone**

Die Flurstücke der vorliegenden Bebauungsplanung befinden sich in Erdbebenzone 0 gem. DIN 4149. Es werden somit keine besonderen Anforderungen an Geländeabfangungen und Tragwerksentwurf erwartet.

### **7.7 Wasserschutzzone**

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

### **7.8 Ver- und Entsorgung, Leitungsführung**

Alle Ver- und Versorgungsleitungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden unterirdisch verlegt. Gehölze werden mit einem Mindestabstand von 2,5 m (bei Gasleitungen 3,0 m) zu unterirdischen Versorgungsleitungen gepflanzt. Ebenso werden die Baurichtlinien und Merkblätter der beteiligten Energieversorger zur Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen berücksichtigt. Das Infrastrukturgesetz des Bundes sieht vor, dass zukünftig 3 % der Stellplätze mit entsprechender Ladeinfrastruktur versehen werden können. Entsprechend auskömmlich dimensionierte Vorhaltungen sind dafür bereits auf den Gewerbegrundstücken vorzusehen.

Bislang wurde nur der westliche Teil des bestehenden Bebauungsplanes erschlossen. Die Erschließung der übrigen Gewerbegrundstücke wird durch die Stadt Bebra mit dem Aufstellungsbeschluss veranlasst.

### **7.9 Bodendenkmale**

Bodendenkmale sind auf der bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Erweiterungsfläche nicht bekannt. Sollten bei den Sondierungen entsprechende Bodenfunde gemacht werden, so werden diese unverzüglich dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege des Landkreises Hersfeld-Rotenburg angezeigt.

### **7.10 Altlasten/Baugrund**

Altlasten sind auf der bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Erweiterungsfläche ebenso nicht bekannt. Auch hier würden Sondierungsfunde zu einer umgehenden fachgerechten Behandlung und Entsorgung führen.

## **8. Verkehr**

### **8.1 Äußere und innere Erschließung**

Das Plangebiet verfügt über eine gute überregionale Anbindung, die vor allem im Süden über die Bundesstraßen 83 und 27, sowie die Justus-Liebig-Straße gewährleistet wird. Die bisherige Haupterschließung erfolgt über die Max-Planck- und Ernst-Abbe-Straße. Die Zufahrt zum Bestandsgrundstück befindet sich im Süden an der Justus-Liebig-Straße. Eine weitere Zufahrt soll an der nördlichen Grundstücksgrenze der Erweiterungsfläche über den westlichen Wirtschaftsweg erschlossen werden, welcher die Erweiterungsfläche mittig teilt. Dieser Wirtschaftsweg soll einen Schwenk um 25 Meter nach Westen erfahren, sodass er lotrecht auf die Justus-Liebig-Straße führt. Dadurch wird ein rechtwinkliger Abschluss der neuen Baugrundstücke erreicht, welcher die Attraktivität für gewerbliche Neuansiedlungen zusätzlich erhöht. In diesem Zuge wird der Wirtschaftsweg für die Befahrung durch Feuerwehr-Einsatzfahrzeuge und Schwerlastverkehr ertüchtigt. Für die innere Erschließung der Grundstücke wird eine weitgehende Trennung von Schwerlastverkehr und fußläufiger Erschließung bzw. privatem und Besucher-Verkehr angestrebt.

## 9. Grün- und Freiflächen

Siehe Ausgleichskonzeption aus dem Jahr 2018 zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 c „Industriegebiet Bebra Nord IV“ Teil A der Stadt Bebra.

Die dreiseitige Umgrenzung der beiden Gewerbeflächen mit einem 10 m breiten Schutzstreifen mit vorgegebener Artenauswahlliste muss für die Erweiterungsfläche angepasst werden. Der westliche Schenkel würde ein vereinigt Gewerbegrundstück derart teilen, dass es nicht wirtschaftlich zu nutzen wäre. Dieser Streifen wird an das westliche Ende des Geltungsbereiches der Erweiterung verlagert und der nördliche Begrenzungsstreifen wird bis zu diesem Grundstückende entsprechend der bestehenden Bebauungsplanung verlängert.

## 10. Textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Teilfläche GE (1) entspricht dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 23c -

1. Änderung und wird in den neuen Bebauungsplan Nr. 23d integriert. Dadurch wird der Bebauungsplan Nr. 23c im überlappenden Bereich aufgehoben.

1. Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §8 BauNVO
- 1.1 Es wird ein "Gewerbegebiet" (GE) gemäß §8 BauNVO ausgewiesen.  
Im Gewerbegebiet (GE) sind die in §8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein, die in §8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen ausnahmsweise zulässig; unzulässig sind Tankstellen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Einzelhandel ist nach §1 Abs. 5. BauNVO ausgeschlossen.
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 Abs.2, § 18 - § 19, § 22 BauNVO
- 2.1 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
- 2.2 Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen:  
GE (1) Firsthöhe (FH) 15 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt 224 m ü. NHN,  
GE (1.1) Firsthöhe (FH) 22 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt 224 m ü. NHN,  
GE (2) Firsthöhe (FH) 15 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt 221 m ü. NHN,  
GE (2.1) Firsthöhe (FH) 22 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt 221 m ü. NHN,
- 2.4 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
3. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB  
Notwendige Abgrabungen für Gebäude- und Parkplatzflächen sind zulässig.
4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Auszug aus dem Gutachten Nr. T 7542)  
Zum Schutz der Wohnnachbarschaft werden die Gewerbeflächen GE im Geltungsbereich des B-Plans. Nr. 23 d auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission in der Nachtzeit gegliedert. Die Gliederung findet im Verhältnis zu den benachbarten GI-Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2, 1. - 131. Änderung statt. Für die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) werden die folgenden Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691 festgesetzt. Die Gliederung wurde im Verhältnis zu den GE-Bestandsflächen im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 23 der Stadt Bebra vorgenommen.  
Teilfläche TF1: LEK, nachts = 47 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Teilfläche TF2: LEK, nachts = 50 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Teilfläche TF3: LEK, nachts = 51 dB(A)/m<sup>2</sup>  
Teilfläche TF4: LEK, nachts = 53 dB(A)/m<sup>2</sup>  
(Die Lage der o. g. Teilflächen siehe Darstellung im Plan)

Zu den o. a. Emissionskontingenten LEK, nachts können bereichsbezogen die folgenden Zusatzkontingente LEK, zusätzlich arithmetisch aufaddiert werden: Im Bereich der Wohnbebauung im Geltungsbereich des B-Plans der Stadt Rotenburg im Stt. Lisenhausen Nr. 10 „Grumbach“, repräsentiert durch die Wohngebäude Elisabeth-Selbert-Straße 21 und 23: LEK, zusätzlich 5 dB(A)/m<sup>2</sup>.

Die Emissionskontingente sind ausschließlich in den Bereichen der umliegenden Wohn- und Mischgebiete anzuwenden, welche durch die folgenden Immissionsorte repräsentiert werden:

- Im Bereich der Wohnbebauung im Geltungsbereich des B-Plans der Stadt Rotenburg im Stt. Lisenhausen Nr. 10 „Grumbach“, repräsentiert durch die Wohngebäude Elisabeth-Selbert-Straße 21 und 23
- Ortsrandlage von Lisenhausen im unbeplanten Innenbereich entlang der Nürnberger Straße, repräsentiert durch das Wohngebäude auf dem Anwesen Nürnberger Straße 121
- Ortsrandlage von Lisenhausen westlich der Nürnberger Straße, repräsentiert durch das Wohngebäude Börnerweg 5
- Wohnbebauung im Geltungsbereich des B-Plans der Stadt Bebra Nr. 4 östlich des Göttinger Bogens, repräsentiert durch das Wohngebäude Grimmelsbergstraße 8 - 10

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (DIN 45691 -Geräuschkontingentierung- vom Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r,j</sub> den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Das schalltechnische Prognosegutachten des TÜV Hessen, Gutachten-Nr. T 7542 vom 12.06.2025, ist verbindlicher Bestandteil der Planungsunterlagen zu Bebauungsplan 23 d „Industriegebiet Bebra Nord IV“

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Die Breite des Pflanzstreifens rund um das Baugebiet beträgt 10m. Bei Anpflanzungen und der Fassadenbegrünung ist folgende ARTENAUSWAHLLISTE anzuwenden:

Sträucher:

Feldahorn	(Acer campestre)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Weißdorn	(Crataegus monogyna und laevigata)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Faulsbaum	(Rhamnus fragula)
Wildrose	(Rosa canina und arvensis)
Gemeiner und Wolliger Schneeball	(Viburnum opulus und lantana)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Cornel-Kirsche	(Cornus mas)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hasel	(Corylus avellana)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)

Bäume:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Roßkastanie	(Aesculus hippocastanum)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Wildkirsche	(Prunus avium)



Feldulme	(Ulmus carpinifolia)
Bergulme	(Ulmus glabra)
Flatterulme	(Ulmus laevis)
Stiel- und Taubeneiche	(Quercus robur und petraea)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Birke	(Betula pendula)
Rotbuche	(Fagus silvatica)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Sommer- und Winterlinde	(Tilia platyphyllos und cordata)
Baum- und Salweide	(Salix alba und caprea)
Fassadenbegrünung:	
Gewöhnliche Waldrebe	(Clematis vitalba),
Efeu	(Hedera helix),
Garten-Geißblatt	(Lonicera caprifolium),
Wald-Geißblatt	(Lonicera periclymenum)
Hopfen	(Humulus lupulus).

Pro Art nicht mehr als 20% Anteil an der Gesamtpflanzung.

Pflanzqualität Sträucher: Str., 2xv., 60-100 h,

Pflanzqualität Bäume: IHei, 2xv., 100-150 h

5-reihig, Außenreihen aus Sträuchern, Pflanzabstand 1x1m und Mittelreihe aus Baumheistern, Pflanzabstand alle 2m, siehe Pflanzschema.

Beidseitiger Saum 2,50m

#### II: Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§9 (1a) BauGB

Der Ausgleich für die Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 23c erfolgt auf den folgenden Flächen: Stadt Bebra, Flur: 5, Flurstück: 9, Flurstück: 8, Flur: 4, Flurstück: Teil aus 22.

Der Ausgleich für die Erweiterungsfläche im Bebauungsplan Nr. 23d und der hier anfallende Ausgleich und den Verlust von Bodenwerteinheiten und die erforderliche CEF-Maßnahme erfolgt auf den Flächen:

Gemarkung Bebra, Teilfläche 1,

Flur 23, Flurstück: Teil 1/0

Flur 21, Flurstück: 74,75,76,77,78,79/1,79/2,79/3,80/1,80/2,80/3

Teilfläche 2:

Flur 21, Flurstück: Teil aus 84,85,86/1,87/1,88/2,88/3,89/1

Der Ausgleichsplan ist Anhang in der Begründung und wird Bestandteil des Bebauungsplans.

#### III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 Hessische Bauordnung (HBO)

##### 1. Dachflächen

Dachflächen sind mindestens zu 50% mit Photovoltaik zu belegen. Dies kann auch in Kombination mit einer Dachbegrünung erfolgen. Mindestens 20% müssen reine Dachbegrünungsflächen sein. Dachterrassen sind zulässig. Dachterrassen, die zum Aufenthalt von Personen dienen, sind von der Pflicht zur Dachbegrünung und Auslegung mit PV ausgenommen.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

#### IV. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen, Vermerke und Hinweise

1. Beleuchtung: Gemäß § 34 HeNatG Abs. 1 Nr. 2 darf Licht keine Fernwirkung oder Aufhellung der direkten Umgebung verursachen. Es sind deshalb folgende Vorgaben der Biosphäre Rhön zwingend einzuhalten:

- Wege max. mit 5 Lux, Parkplätze mit max. 10 Lux beleuchten; - nur warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1.800 bis max. 2.700 Kelvin verwenden; - Licht nur von oben nach unten auf die Nutzfläche lenken, Leuchten horizontal montieren - ohne Abstrahlung nach oben und zur Seite; - keine aufgeneigten Leuchten, Bodenstrahler oder freistrahrende Röhren, um Blendung und Streuung zu vermeiden; - Lichtpunkthöhen möglichst niedrig halten; - großflächig leuchtende oder angestrahlte Flächen vermeiden; - Beleuchtung nach Nutzungsende reduzieren - um mind. 70 % oder abschalten (Bewegungsmelder).

2. Bodenschutz: Vor der Bauphase ist ein Bodenschutzkonzept (Bodenschutzplan) zu erstellen und während der Bauphase eine Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) auf Basis der DIN 19639 vorgeschrieben.

Erfolgt die Verwertung des Oberbodens durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu § 12 BBodSchV zu beachten. Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle. Folgende Normen sind zu beachten und anzuwenden:

DIN 18915:2018-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten DIN 19731:2023-10 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial DIN 19639:2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben

Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter Bodenschutz für Hausbauer und Bodenschutz für Bauausführende ([https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz\\_fuer\\_bauausfuehrende.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_fuer_bauausfuehrende.pdf)) zu beachten.

3. Niederschlagswasser: Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers sind die Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes A 138 und bei einer Direkteinleitung die Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A 102-2 in Bezug auf die Vorreinigung und A 117 in Bezug auf die Rückhaltung zu beachten.

3. Bodendenkmäler: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4. Altlasten: Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.

5. Kampfmittel: Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitten wir, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

6. Feuerwehr: Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 für 20-t-Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen. Bei der Planung und Ausführung ist das DVGW-Arbeitsblatt W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen zu beachten.

- Am Grundstück muss, zur Aufnahme wirksamer Löscharbeiten, gemäß § 13 (1) HBO jederzeit eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Als ausreichend ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Wasserlieferung von 1600 l/min anzusehen, die für eine Zeitspanne von mindestens 2 Stunden (= 192 m<sup>3</sup> Gesamtmenge) bereitstehen muss.

- Zur Löschwasserentnahme sind an geeigneten Stellen des Grundstückes Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen. Die Hydranten sind mit dem B-Anschluss zur Feuerwehranfahrt oder zur Straße gerichtet einzubauen. Bauart, Anzahl und Standorte der Hydranten sind mit dem Fachdienst Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg abzustimmen.

- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

7. EnergieNetz Mitte (Stromversorgung): Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungskabel sind die EnergieNetz Mitte GmbH Baurichtlinien zu beachten. Um Gefahrenstellen zu berücksichtigen, sollte vor Baubeginn ein Gespräch mit dem RegioTeam in Bebra (06622 / 9211-0) stattfinden. Vorgesehenen Bepflanzungen müssen so abgestimmt werden, dass keine Beeinträchtigung der geplanten elektrischen Anlagen zu erwarten ist:

- 2,50 m in der Regel nicht erforderlich - 1,00-2,50 m Einsatz Schutzmaßnahmen ist in Abhängigkeit von Baum- und Leitungsart zu prüfen

- 1,00 m Baumpflanzung ist unter Abwägung der Risiken möglich, grundsätzlich sind Schutzmaßnahmen zu treffen

8. Telekommunikation: In allen Straßen/Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

9. DB Energie GmbH: Insbesondere die Sicherheitsabstände der einschlägigen technischen Vorschriften (DIN/VDE 0210 sowie VDE 0105) sind einzuhalten. Der vorgeschriebene Mindestabstand von Wohngebäuden und sonstigen Bauwerken zu den Leiterseilen, wobei vom ungünstigsten Leiterseildurchhang auszugehen ist, beträgt: Dachneigung > 15° = 3,00 m, Dachneigung < 15° = 5,00 m. Vorstehende Abstände gelten für Dächer mit einer Eindeckung nach DIN 4102, Teil 7. Für derartige Baumaßnahmen sind deshalb objektbezogene Zustimmungen der DB-Energie GmbH erforderlich.

Hierzu sind uns vom jeweiligen Antragsteller konkrete Planunterlagen (Höhe- und Lagepläne) mit Angaben der Bebauungshöhe in 2-facher Ausführung sowie eine Beschreibung des Bauobjektes mit Angaben der Dachneigung und Art der Bedachung vorzulegen.

Besonderheiten bei Baumaßnahmen im Schutzstreifen: Die Bodenoberfläche muss einen Mindestabstand von 7,00 m zur Leitung aufweisen, dabei ist vom ungünstigsten Leiterseildurchhang auszugehen. Alle Aufschüttungen bzw. Abtragungen des Erdbodens innerhalb des Schutzstreifens sind der DB-Energie anzuzeigen. Eine Kultivierung mit Pflanzen darf nur bis zu einer Höhe von max. 3,50 m über Bodenoberfläche erfolgen. Später erforderliche Vegetationsschnitte sind auf Kosten des Grundstückseigentümers vorzunehmen. Im Schutzstreifenbereich und sich darin befindlichen Gebäuden dürfen keine feuergefährlichen Stoffe hergestellt oder gelagert werden.

## **11. VERFAHREN**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung der 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23d "Industriegebiet Bebra Nord IV" wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bebra am 09.01.2025 beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.03.2025 ortsüblich bekanntgegeben.

### **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB**

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden durch ortsübliche Bekanntmachung am 26.03.2025 dargelegt. Die Anhörung der an der Planung Interessierten fand in der Zeit vom 04.04.2025 bis 09.05.2025 statt.

### **3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach 4 (1) BauGB**

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, die Nachbargemeinden gemäß §2 (2) BauGB und die Vereine nach § 60 BNatSchG wurden mit Schreiben vom 03.04.2025 zur Stellungnahme bis zum 09.05.2025 aufgefordert.

### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB (Entwurf)**

Nach dem Entwurfs - und Offenlegungsbeschluss vom 04.07.2025 durch die

Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bebra und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung im amtlichen Verkündigungsorgan vom 07.07.2025 fand die Offenlegung in der Zeit vom 15.07.2025 bis 15.08.2025 statt.

**Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach 4 (1) BauGB (Entwurf)**

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und die Vereine nach § 60 BNatSchG wurden mit Schreiben vom 10.07.2025 zur Stellungnahme bis zum 15.08.2025 aufgefordert.

## **12. Belange des Umweltschutzes**

### **12.1. Umweltbericht**

Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht in der Bauleitplanung ein eigenständiger gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans und damit Gegenstand der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung; er ist dem jeweiligen Verfahrensstand anzupassen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung beinhaltet die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

### **13. Belange des Bodenschutzes**

Bodenversiegelungen infolge der steigenden Flächenansprüche für Siedlungs- und Verkehrszwecke sowie Bodenveränderungen z.B. durch Nutzungsumwidmung stellen eine der größten Belastungen für den Boden und seine Funktion in der Natur dar. Um einen nachhaltigen Bodenschutz im Spannungsfeld zwischen der Bewahrung der natürlichen Funktionen und der Inanspruchnahme durch die Nutzung durchsetzen zu können, bedarf es einer umfassenden Bodenfunktionsbewertung sowie der Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs (siehe Umweltbericht).

### **14. Belange der Wasserwirtschaft**

Anfallendes Schmutzwasser ist an die Kläranlage Bebra anzuschließen. Die Erweiterung ist bei der nächsten Fortschreibung der Schmutzfrachtsimulation zu berücksichtigen.

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Wasserdurchlässige Beläge werden grundsätzlich begrüßt, dürfen aber nur auf Flächen ohne LKW-Verkehr und ohne Umgang mit wassergefährdenden Stoffen eingesetzt werden. Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers sind die Vorgaben des DWA-Arbeitsblatts A138 und bei einer Direkteinleitung die Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A102-2 in Bezug auf die Vorreinigung und A117 in Bezug auf die Rückhaltung zu beachten.

Nähere Vorgaben zur Entwässerung für das Entwässerungskonzept ist im Vorfeld mit dem RP Kassel Kommunales Wasser abzustimmen.

### **15. Klimaschutz**

Siehe Umweltbericht.

### **16. Immissionsschutz / Emission**

Ein emissionsschutzrechtliches Gutachten liegt vor und wird Bestandteil der Begründung. Die wesentlichen Inhalte wurden in den Bebauungsplan übernommen.

**GUTACHTEN**

**Nr. T 7542**

**im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan  
Nr. 23 d "Industriegebiet Bebra Nord IV"**

Emissionskontingentierung für die Gewerbeflächen im Geltungs-  
bereich und Erläuterungen zu den verkehrlichen Auswirkungen des  
Planvorhabens



**Zukunft  
Gewissheit geben**



Messstelle nach § 29b  
(ehemals § 26) Bundes-  
Immissionsschutzgesetz  
(BImSchG)



VMPA-SPG-134-97-HE

Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Bebra  
Bau- und Planungsamt  
Rathausmarkt 1  
36179 Bebra

Unsere Zeichen:  
UT-FiBech

Dokument:  
T7542.docx

Das Dokument besteht aus  
37 Seiten  
Seite 1 von 37

Ausgestellt am:

12. Juni 2025

Die auszugsweise Wiedergabe  
des Dokumentes und die  
Verwendung zu Werbezwecken  
bedürfen der schriftlichen  
Genehmigung der  
TÜV Technische  
Überwachung Hessen GmbH.

Die Prüfergebnisse beziehen  
sich ausschließlich auf die  
untersuchten Prüfgegenstände.

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Karl Baumbusch

**17. Denkmalschutz**

Es liegen keine Anhaltspunkte und Erkenntnisse über denkmalgeschützte Anlagen vor.



### 18. Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle im Gebiet liegen nicht vor.

Ca. 100 m nordöstlich des Plangebietes gibt es eine kartierte Altablagerung.

Es sind keine Wechselwirkungen mit dem Baugebiet zu erwarten.

Begründung:

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter am 29.08.2025 erfolgte eine Information zur Altablagerung Grimmelsberggraben. Hier wurde damals unterhalb der Altablagerung eine Grundwassermessstelle eingerichtet. Es wurden damals keine Auswirkungen auf die unterhalb liegende Bebauung festgestellt. Aus diesem Grund ist auch mit keinen Wechselwirkungen auf den B-Plan Nr.23 d zu rechnen. Sollten wiedererwartend im Bereich des B-Plans 23d bei Erdabgrabungen Wasseraustritte mit unbekannten Stoffen auftreten ist nach §4 Altbodenschutzgesetz die Altlasten, Bodenschutzbehörde des RP Kassel zu benachrichtigen.

### 19. Kampfmittel

Es liegen im Planungsgebiet keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung vor. Weist bei Durchführung der Baumaßnahmen der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf, oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über den Bereich Feuerwehr zu benachrichtigen. Vor Erschließung des Geländes sind die üblichen Maßnahmen der Kampfmittelräumung vorzunehmen.

### 20. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

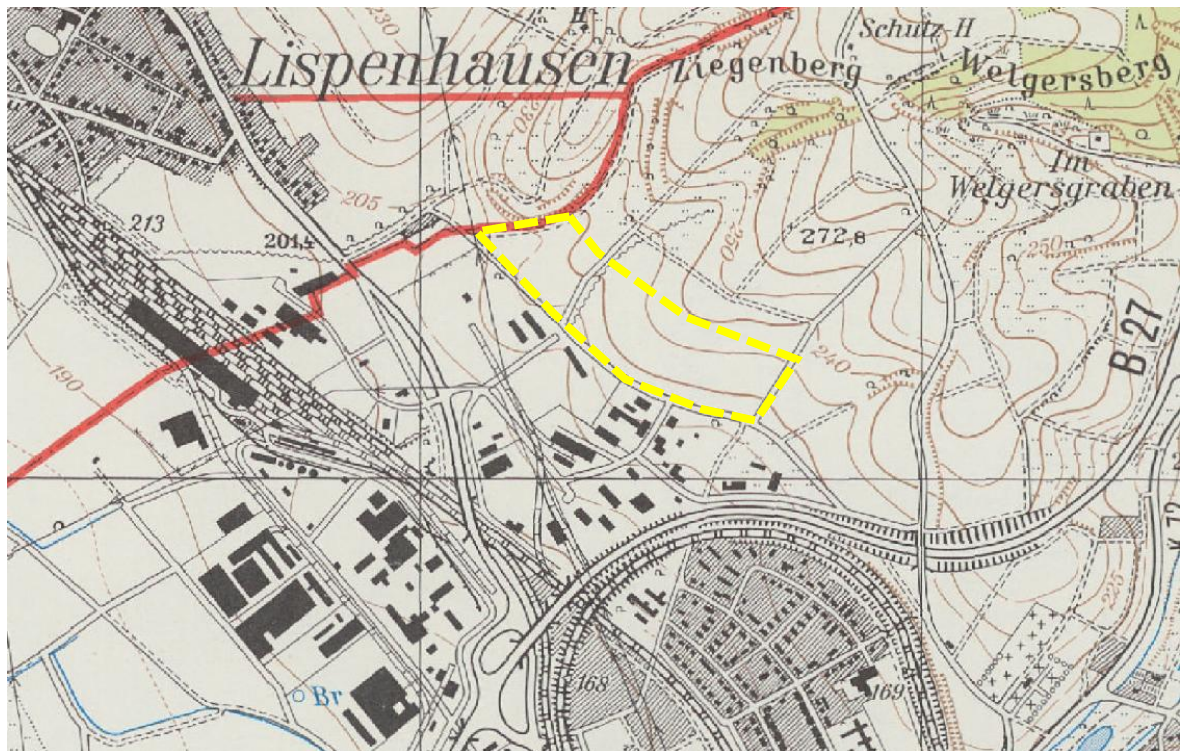
Da es kontinuierlich immer wieder Nachfragen nach Gewerbegebietsflächen zur Neu- bzw. Erweiterungsansiedlung im Bereich der Kernstadt Bebra gibt, sollen die im Flächennutzungsplan bereits als in Planung befindliche Gewerbeflächen vorhandenen, aber noch nicht bebaubaren Flächen im Industriegebiet Nord, im Zuge eines Bauleitplanverfahrens als Gewerbegebietsfläche nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Bei den Flächen – Gemarkung Bebra, Flur 14, Flurstücke: Teil aus 1 und 2, 3/1, Teil aus 3/2,9 und 15,17/3,17/4, 17/5,17/7,17/8, Teil aus 18/3,18/4,19,19/1,Teil aus 20 und 36, 36/1,36/2 handelt es sich um Flächen mit einer Gesamtgröße des überplanten Bereichs von 89.116,61 m<sup>2</sup> im städtischen Eigentum. In diesem Bauleitplanverfahren wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 23 c (mit einer bereits beplanten Fläche i.H.v. 45.113 m<sup>2</sup>) überplant und wird somit künftig mit der aktualisierten Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 23 d sodann unwirksam. Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan Nr.23 c „Industriegebiet Bebra Nord IV“ Teil A der Stadt Bebra umfasst nur eine Teilfläche der im Regionalplan und Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietsfläche. Aufgrund des Expansionsbedarfs der hier ansässigen Firmen soll auf Basis des rechtsgültigen Regionalplan und Flächennutzungsplan, die gesamte Fläche über einen Bebauungsplan entwickelt werden. In diesem Zuge wird der derzeit gültige Bebauungsplan als Teilfläche in dem neuen Bebauungsplan Nr.23 d „Industriegebiet Bebra Nord IV“ der Stadt Bebra überplant und in den neuen Bebauungsplan integriert.

## Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2)

### **1. Kurzdarstellung des Inhalts der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Ziele und Zwecke der Planung ist die Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet mit dem Hauptziel Erweiterung ortsansässiger Firmen. Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beträgt 89.116 m<sup>2</sup>. In diesem Bauleitplanverfahren wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 23 c (mit einer bereits beplanten Fläche i.H.v. 45.113 m<sup>2</sup>) überplant und wird somit künftig mit der aktualisierten Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 23 d sodann unwirksam.

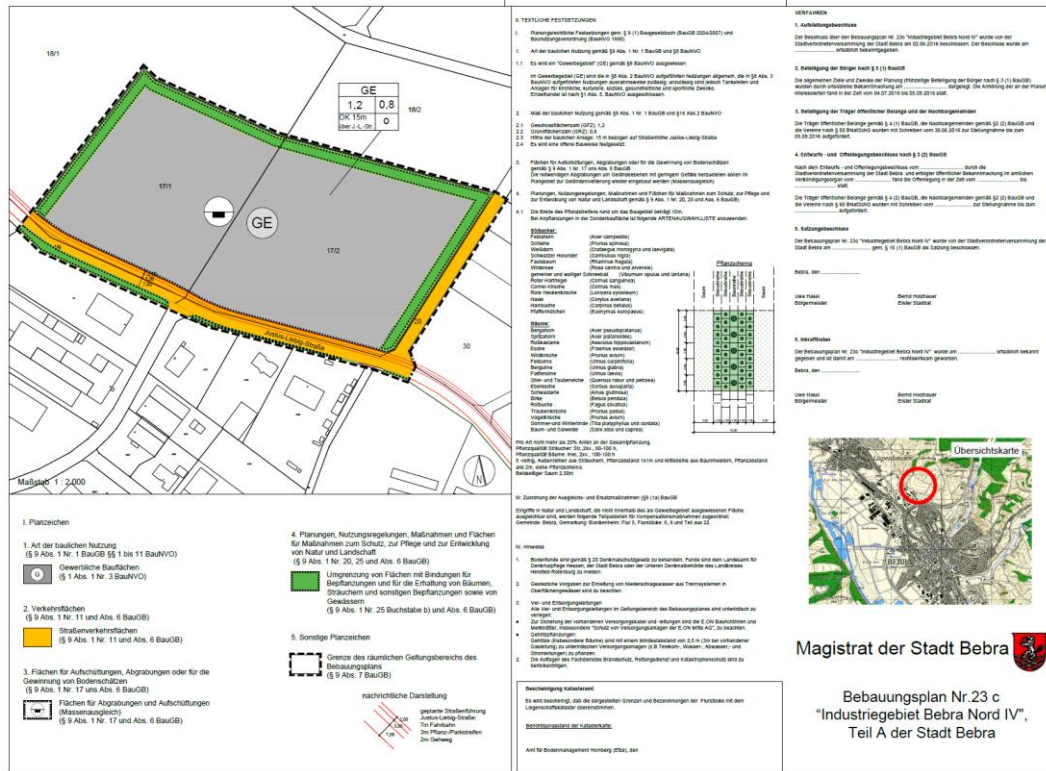
Der größte Teil der noch nicht bebauten Fläche wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.



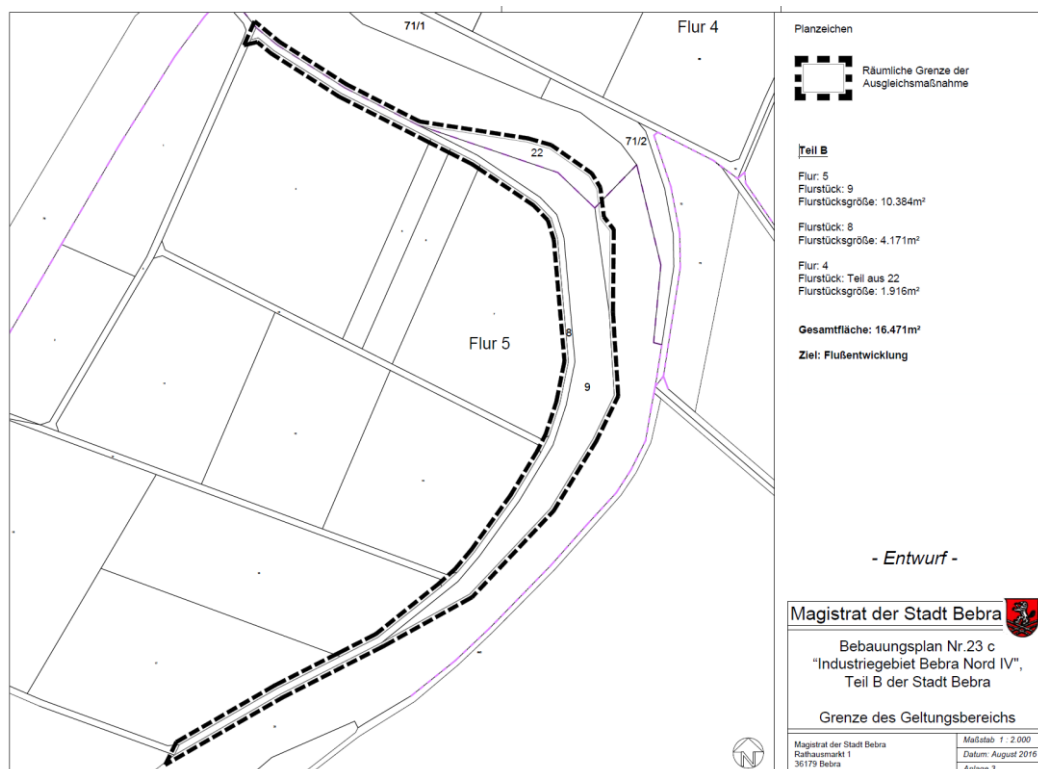
Lage des geplanten Gewerbegebiets

## Erläuterung zur Eingriffs-Ausgleichsplanung

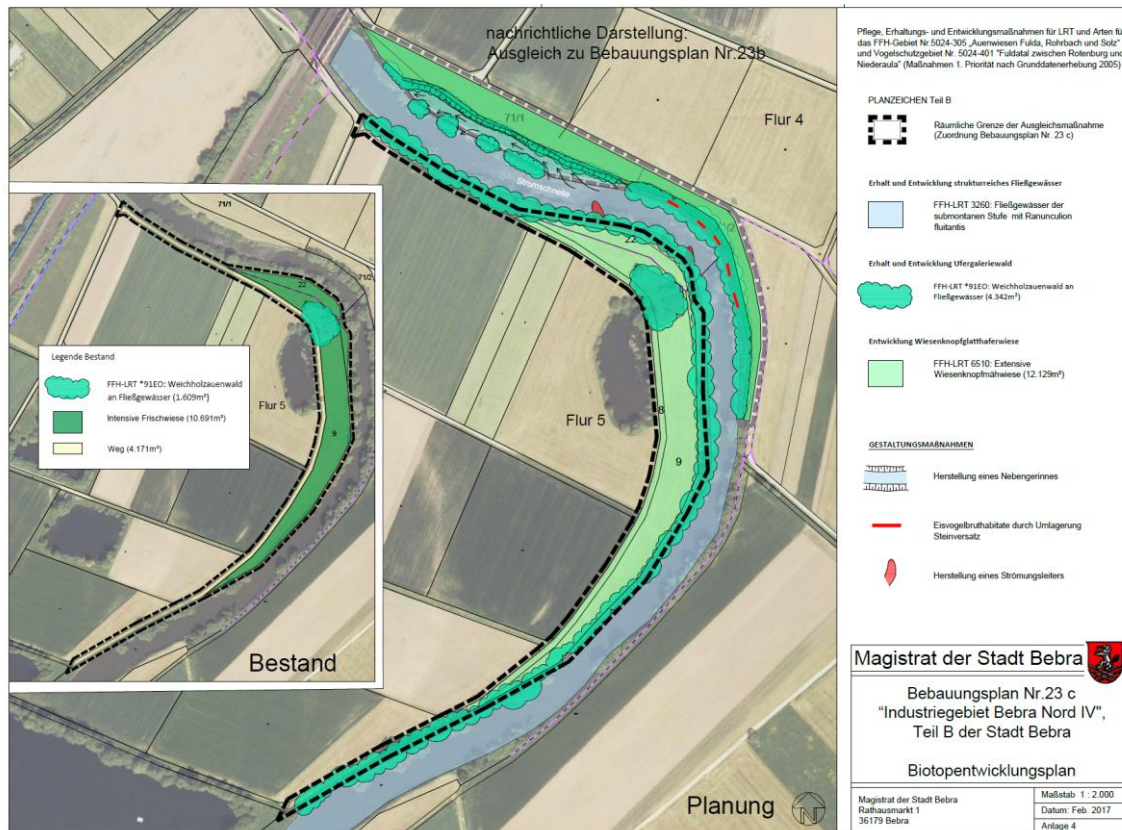
Grundlage für die Bestandsbewertung ist im Bereich des B-Plans Nr.23c (der überplant werden soll) die rechtliche Festsetzung in diesem Bereich (siehe Plan unten).



Gleiches gilt für die dem Bebauungsplan Nr.23 c zugeordnete Ersatzmaßnahme (siehe Plan unten).


















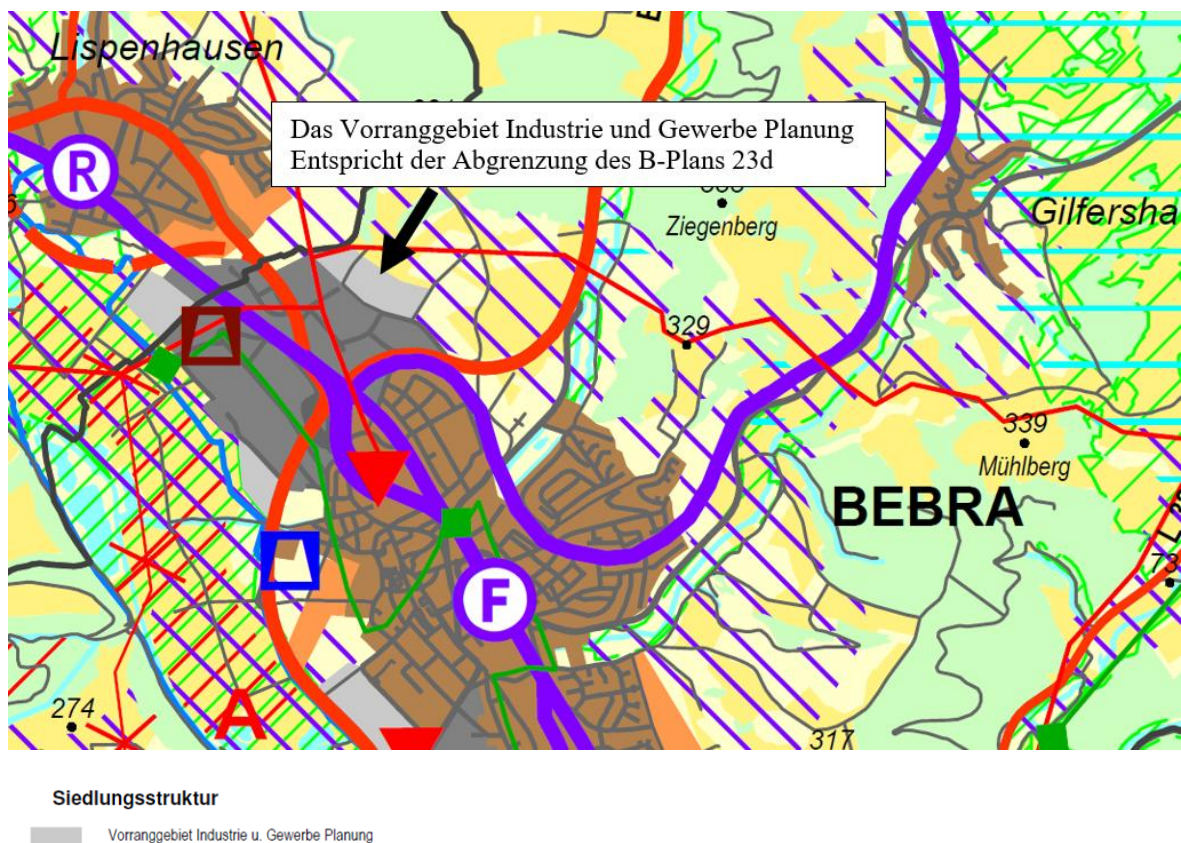
Neu bewertet werden muss die rot eingerahmte Fläche. Folgende Biotoptypen kommen auf der Fläche vor.

LEGENDE (Flächengrößen CADermittelt)

	Räumliche Grenze des Geltungsbereiches (90.699 m²)		Baumhecke an Erschließungsstraße (3.129 m²)
	Gewerbegebiet (33.075 m²)		Graben mit Uferbereich (3.689 m²)
	Asphaltierte Erschließungsstraße (7.150 m²), Wirtschaftsweg (868 m²)		Bankett an Feldwegen (2.007 m²)
	Geschotterter Wirtschaftsweg (521 m²)		Bankett an Asphaltstraßen (331 m²)
	Baumhecke als Ortsrandeingrünung um Baugebiet (5.379 m²)		Ackerfläche (34.550 m²)
			Elektrische Hochspannungsleitung 110 kV - oberirdisch mit Schutzstreifen

**2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

**2.1 Regionalplan**

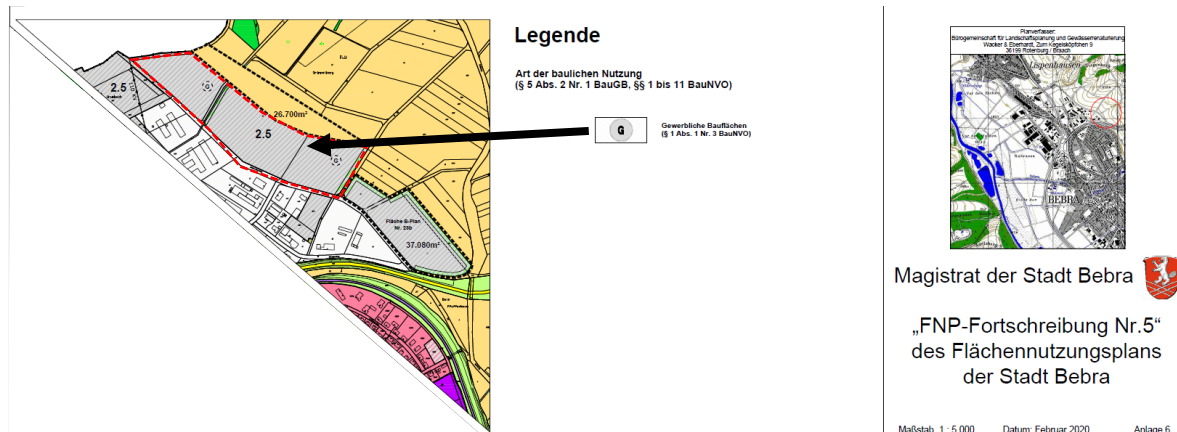


Die Fläche liegt vollständig im „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“.

**2.2 Flächennutzungsplan**

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.





Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 5 ist die geplante Fläche des Bebauungsplans Nr. 23d als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

### 2.3 Zu beachtende Fachgesetze in der jeweils gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch, Hessische Bauordnung, Baunutzungsverordnung
- Bundesnaturschutzgesetz
- Hessisches Naturschutzgesetz
- Denkmalschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz mit Verordnungen und Richtlinien
- Wasserhaushaltsgesetz
- Hessisches Wassergesetz
- Bodenschutzgesetz

*Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der Ausgleichsmaßnahmen. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden*

**3. Beschreibung der Schutzgüter im Einwirkungsbereich der Planung. Im Folgenden werden die einzelnen Flächen und die Schutzgüter des Naturschutzgesetzes beschrieben und die Empfindlichkeiten in einer dreistufigen Skala „gering“, „mittel“ und „hoch“ bewertet.**

Geographische Lage – Naturraum – Geographie

#### 3.1 Boden und Landnutzung

Der Geltungsbereich beträgt insgesamt 89.116 m².

In der Gesamtfläche ist der bereits rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23 c mit einer Fläche von 45.113 m² enthalten. Dieser muss bei der Neubewertung des Punktes Boden und Landnutzung als Bestand berücksichtigt werden.

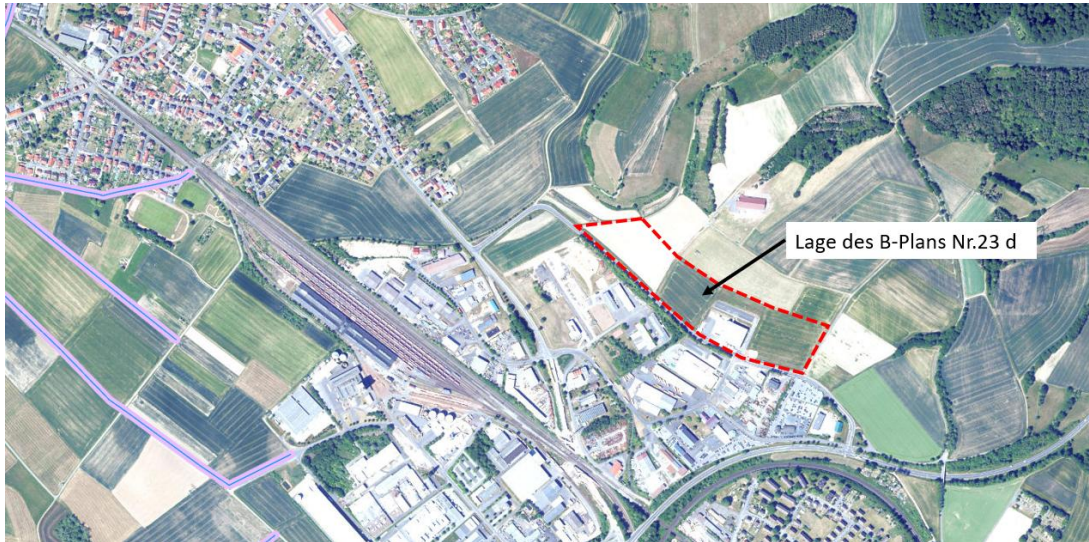
Die Ackerfläche wird konventionell bewirtschaftet.

Die Bodenwertzahlen der geplanten Erweiterungsfläche liegen zwischen 35 und 40.

Die Empfindlichkeit der Überbauung der landwirtschaftlichen Flächen ist als „hoch“ einzustufen.

#### 3.2 Wasserhaushalt

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer mit festlich festgesetzten Gewässerrandstreifen. Aufgrund der leicht geneigten Hanglage und der Topographie führt von der Hühnerfarm im Norden ein Wegseitengraben etwa mittig durch das Gebiet nach Süden und wird hier durch die örtliche Kanalisation durch das Gewerbegebiet abgeführt. Dieser temporär auftretende Oberflächenwasserabfluss bei Starkregenereignissen muss bei der Bebauung beachtet werden.



Die geplante Erweiterung liegt außerhalb von Wasser- und Heilquellschutzgebieten.  
Durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes mit einer GRZ von 0,8 wird in Folge der Versiegelung die Grundwasserneubildung auf der Fläche stark reduziert.  
Durch Erstellung eines Bodenschutzplans mit ökologischer Baubegleitung sollen baubedingte Beeinträchtigungen vermieden werden.  
Die Empfindlichkeit der Überbauung der landwirtschaftlichen Flächen ist als „hoch“ einzustufen.

### 3.3 Klima und Luft

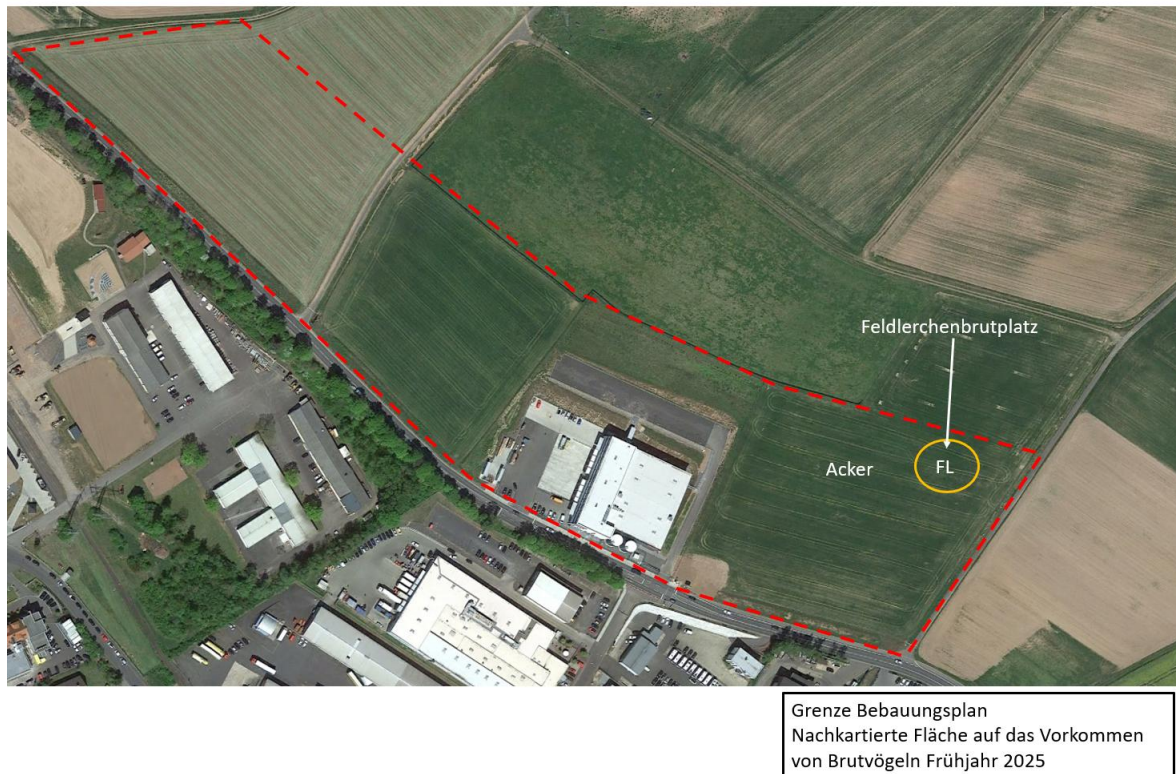
Bereits im Bebauungsplan Nr.23c und der hier parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung ist auf die besondere Klimafunktion der Fläche Rücksicht genommen worden. Aus diesem Grund wurde bei der damaligen Änderung des Flächennutzungsplans Gewerbeflächen im Norden zurückgenommen und im Westen arrondiert. Ziel dieser Änderung war bei Umsetzung einer Bebauung Kaltluftströme von den Kaltluftentstehungsgebieten im Norden am Gewerbegebiet vorbei Richtung Fuldataal fließen zu lassen.

Die jetzt geplante Bebauung führt somit zu keiner Verschlechterung der Funktion der Kaltluftbahn über die Fuldaaue in Richtung der Kernstadt Rotenburg.

Die Empfindlichkeit in Folge der Überbauung der landwirtschaftlichen Flächen auf Klima und Luft ist als „gering“ einzustufen.

### 3.4 Arten und Biotope

Auf der geplanten Erweiterungsfläche gibt es keine Bäume und Sträucher oder §30 Biotope. Die konventionell ackerbaulich genutzte Fläche ist artenarm. Im März/April 2025 erfolgte eine Nachkartierung der Feldlerche. Hier wurde ein Feldlerchenrevier am Rand des unbebauten Bereichs des Bebauungsplans 23 c festgestellt.



Auf der Fläche kommen keine weiteren FFH-Lebensraumtypen und Arten vor.

Die Empfindlichkeit in Folge der Überbauung der landwirtschaftlichen Flächen auf die Arten und Biotope im Bereich der Ackerflächen ist als „mittel“ zu bewerten.

### 3.5 Landschaftsbild und Erholungswert

Die Ackerbaulich genutzte Fläche hat derzeit keine Bedeutung für die Naherholung. Die derzeit unbebaute Fläche stellt heute noch einen mittleren Wert als Kulturlandschaft dar.

Beeinträchtigt wird diese durch die nördlich vorhandene Hühnerfarm mit über 30.000 Hühnern und über 5 ha eingezäunter Auslauffläche, sowie dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet im direkten südlichen Anschluss.

Die Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Bebauung ist als „mittel“ einzustufen.

### 3.6 Schutzgut Mensch

Das Neubaugebiet in Lisperhausen liegt ca. 350 m nordwestlich des geplanten Gewerbegebietes. Aufgrund ähnlicher Hanglage und Höhe sind Sichtbeziehungen zu erwarten.

Um die Grenzwerte für Tag und Nacht im Wohngebiet Lisperhausen einhalten zu können wurde eine Lärmprognose erstellt und für den Bebauungsplan flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Die Empfindlichkeit gegenüber dem Schutzgut Mensch bezogen auf die Bebauung ist als „mittel“ einzustufen. Die Empfindlichkeit gegenüber dem Erholungswert ist als „gering“ einzustufen.

### 3.7 Kultur- und schützenswerte Sachgüter

Im Bereich der Bebauung gibt es keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter.

Die Empfindlichkeit gegenüber Kultur- und Sachgütern ist als „gering“ einzustufen.



#### 4. Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

##### 4.1. Schutzgut Boden

**Die Bewertung des Bodenschutzes im Bereich des B-Plans erfolgt nach der Richtlinie „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“**

##### 4.1.1 Flächenbilanzen:

##### 4.1.2 Vorsorgender Bodenschutz

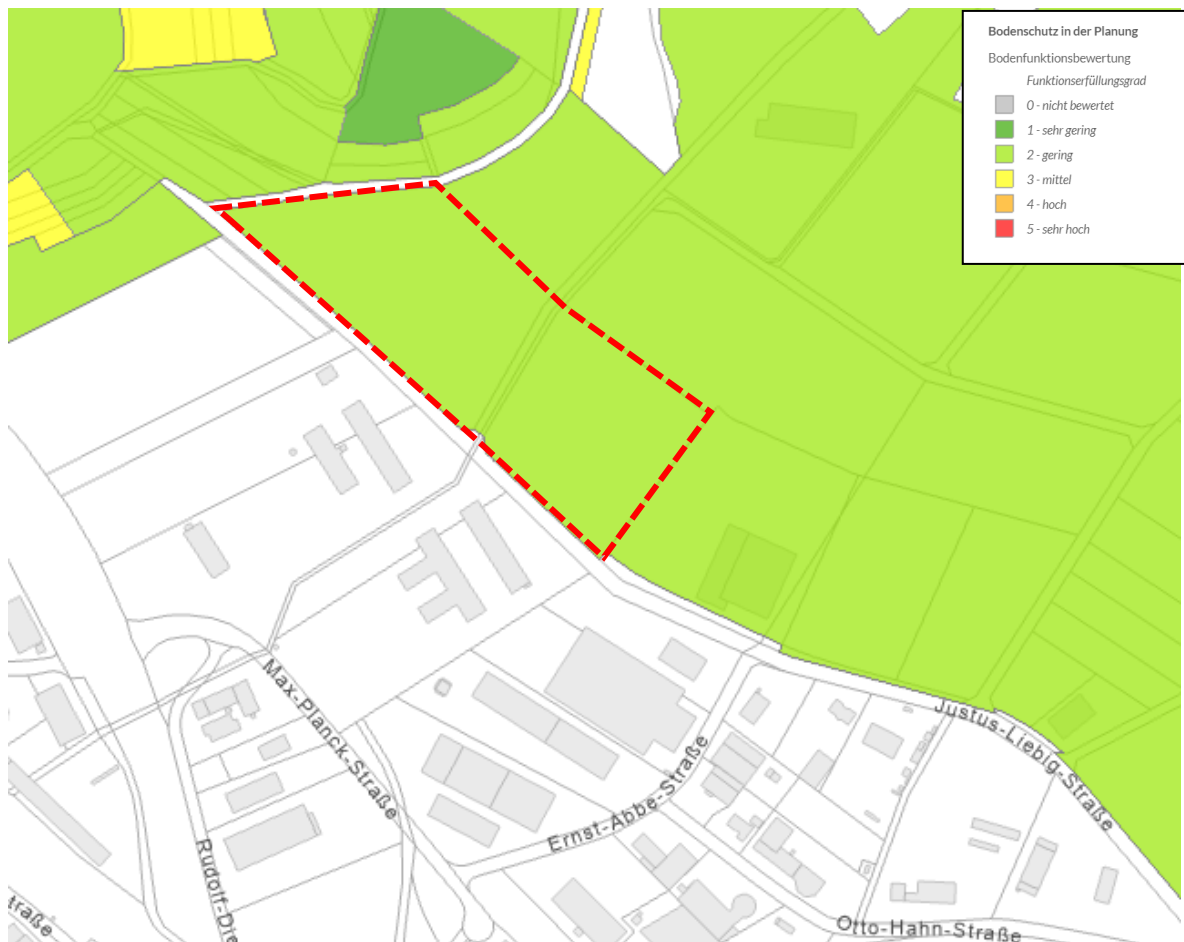
Im Zuge der Erarbeitung der Planungsunterlagen zur Bauumsetzung ist ein Bodenschutzkonzept i.S. der DIN 19639 zu erstellen und als Bestandteil der Planung dem Dez. 31.2 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz vorzulegen. Die Inhalte des Bodenschutzkonzeptes ergeben sich aus DIN 19639, Tabelle 3.

Herauszuheben sind dabei insbesondere die Massenbilanz, die vorläufige bodenbezogene Datenerfassung und Bewertung (6.1.3 i.V.m. 5.3), die Beschreibung der vorhabenbezogen zu erwartenden Beeinträchtigungen (6.1.4), die Darstellung und Benennung konkret umzusetzender zeitlicher Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (6.1.5 i.V.m. 6.3) sowie Aussagen zum zeitlichen Bodenmanagement.

Bezüglich der vorläufigen Datenerfassung und Bewertung kann auf den BodenViewer Hessen sowie auf eventuell vorhandene Profilaufnahmen oder erfolgte Erkundungsbohrungen zurückgegriffen werden.

##### 4.1.2 Bewertung der Fläche nach der Karte Bodenschutz in der Planung

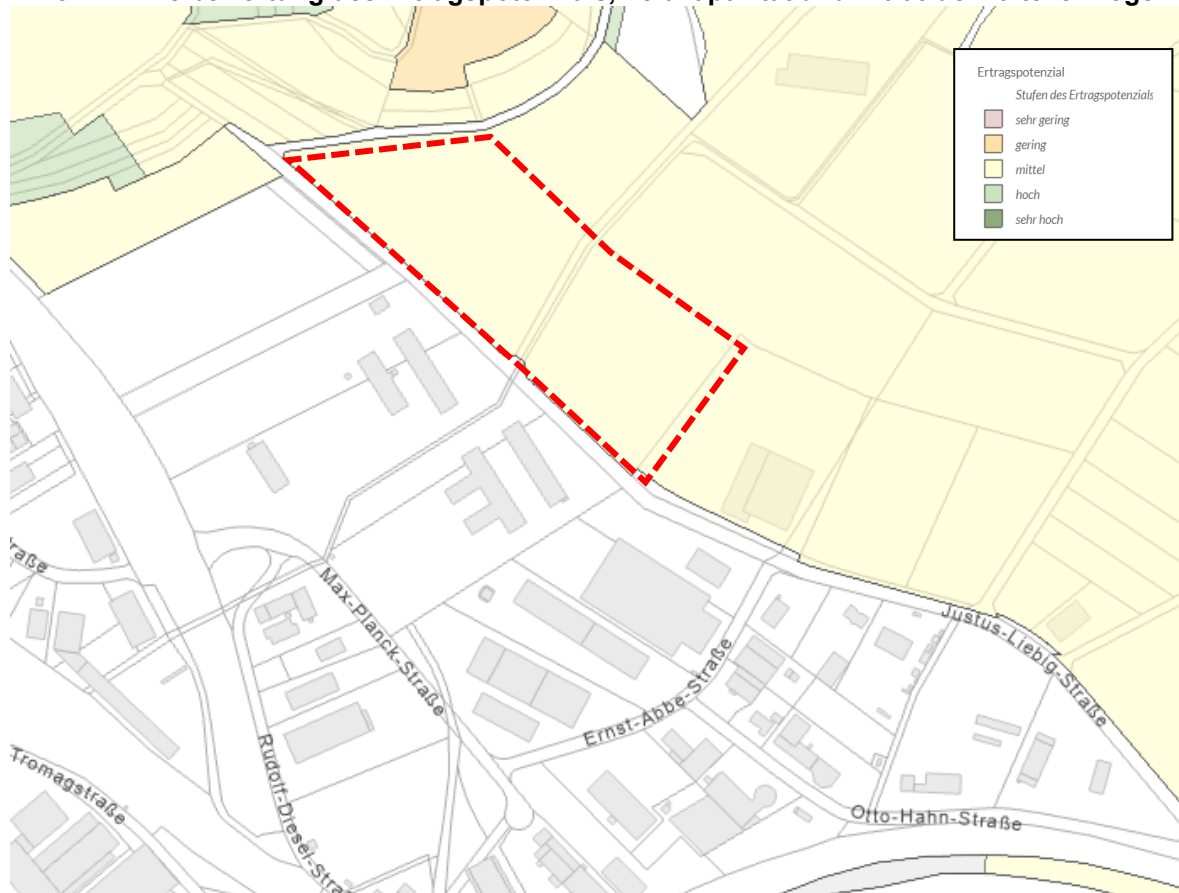
Gesamtbewertung der Bodenfunktion (BFD5L) im Vergleich zu den Alternativstandorten



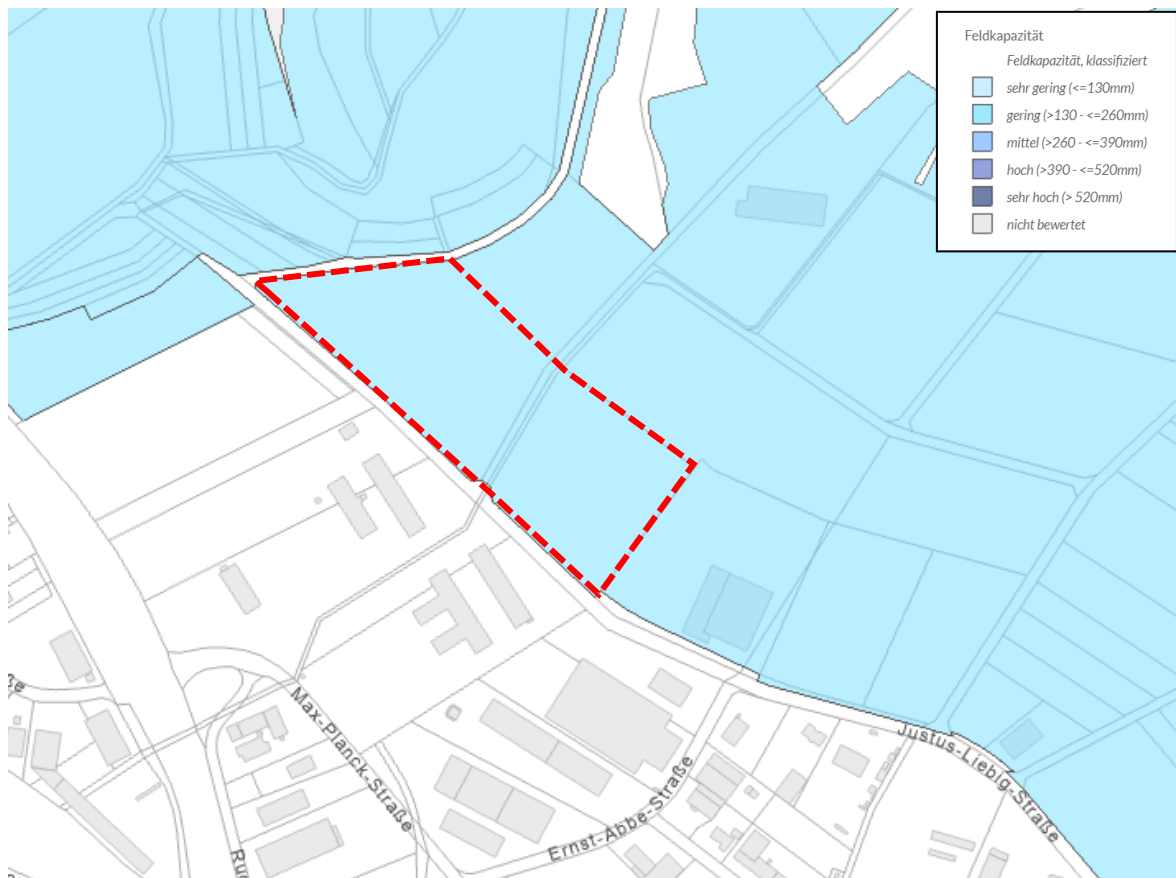
Die mit roter Strichlinie eingerahmte Fläche entspricht der Grenze des Bebauungsplans Nr. 18.

Die Einstufung Bodenschutz in der Planung liegt für die Fläche im Funktionserfüllungsgrad „gering“.

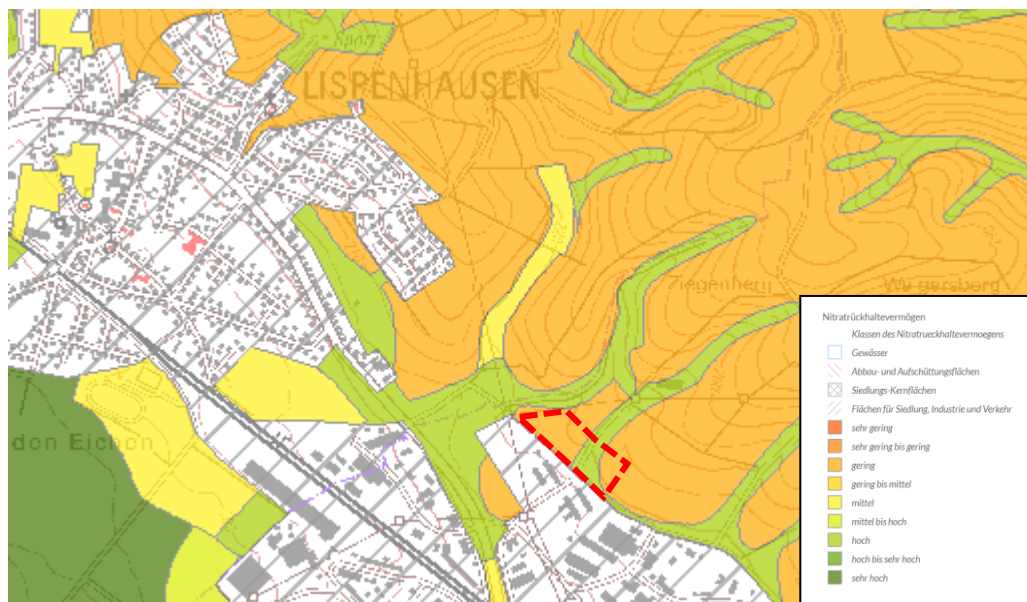
#### 4.1.3 Einzelbewertung des Ertragspotenzials, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen



Die Eingangsbewertung des **Ertragspotenzials** liegt bei der Wertstufe „mittel“. Durch die aufgeständerte Bauweise ohne Betonfundamente kommt es zu einer geringfügigen Minderung des Ertragspotenzials bei Rückbau der Anlagen. Durch bodenverbessernde Maßnahmen nach Rückbau der Anlage kann diese Wertminderung ausgeglichen werden.



Die Eingangsbewertung der **Feldkapazität** liegt bei der Wertstufe „gering“.



Die Eingangsbewertung des **Nitratrückhaltevermögens** liegt bei der Wertstufe „gering-mittel“ für die gesamte Fläche. Durch die Einsatz der Solarparkfläche nach Aufbau der Solarmodule mit einer standortgerechten autochthonen Grünlandmischung und der nachfolgenden extensiven Grünlandbewirtschaftung ohne Pestizideinsatz und ohne mineralische und organische Düngung wird die Gefahr der Nitratauswaschung im Gegensatz zur heute konventionellen landwirtschaftlichen Nutzung deutlich reduziert. Dies entspricht dem Ziel des Vorbehaltsgebiets Grundwasserschutz.



Ermittlung des bodenfunktionalen IST-Zustandes (Basiszenario)									
Bodenfunktion	Standort- typisierung; Biotop- entwicklungs- potenzial (m241)	Ertrags- potenzial (m238)	Wertstufen		Boden- funktionale Gesamt- bewertung (m242)	m²	ha		
			Feldkapazität (m239)	Nitratrückhalte- vermögen (m244)					
Stufe	0	3	2	2	2		3,47	Acker, intensiv	
Stufe	0	3	2	2	2		0,55	Befestigte Straßen und Wege	
Stufe	0	3	2	2	2		0,33	Feldgehölz (Baumhecken)	
Stufe	0	3	2	2	2		0,36	Graben mit Uferbereich	
Stufe									
Summe						0,00	4,71		

**Erläuterung:**  
Eintragen der Flächensummen je Bodenfunktion und Wertstufe für das Plangebiet

**WS: Wertstufe der Bodenfunktionsbewertung nach BFD5L**  
<http://bodenviewer.hessen.de>

**BFD5L-Layer "Bodenfunktionsbewertung", Rubrik "Bodenschutz in der Planung":**  
<http://bodenviewer.hessen.de>  
<https://www.hlnug.de/static/medien/boden/fisbo/bs/methoden/m242.html>

m241: Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Standorttypisierung für die Biotopentwicklung  
m238: Bodenfunktion: Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial  
m239: Bodenfunktion: Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium Wasserspeicherefähigkeit (Feldkapazität FK)  
m244: Bodenfunktion: Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbauamedium, Kriterium Nitratrückhaltevermögen  
m242: Bodenfunktion: Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung

Bewertung in den Wertstufen (WS) von 1 (sehr gering) bis 5 (sehr hoch)

[illegible][illegible]

Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfs und der Maßnahmenbewertung für die Ausgleichsmaßnahmen						
Ausgleichsmaßnahmen (AM)	Fläche ha	Wertstufendifferenz der Ausgleichsmaßnahme(n)				
		Standort- typisierung; Biotopentwick- lungspotenzial*	Ertrags-potenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalte- vermögen	Kompensations- wirkung (BWE)
Summe Ausgleichs nach Bodenfunktionen (BWE)						0
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)						21,69
Verbleibende Beeinträchtigungen						-21,69
Summe ha	0					
21,69 BWE x 2000 Biotopwertpunkte = 43.380 BWP						
Erläuterung:						
<a href="#">Eintragen der geplanten AM sowie deren Wirkung auf die WS (vgl. Anhang 4 in der Arbeitshilfe)</a>						
*Methodenbedingt wird die Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“ für das Bewertungskriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“ nur bei den Wertstufen 4 und 5 mit berücksichtigt						

#### 4.1.5 Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs für einen Bebauungsplan

Bei dem Schutzgut Boden verbleiben nach Abzug der geplanten Minderungsmaßnahmen ein Defizit von 21,69 BWE (Bodenwerteinheiten). Diese können nicht im Gebiet kompensiert werden.

Aus diesem Grund erfolgt eine Umrechnung in Biotopwertpunkte

$$21,69 \text{ BWE} \times 2.000 \text{ BWP} = 43.380 \text{ BWP}$$

#### 4.2 Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, somit nicht direkt betroffen.

##### 4.2.1 Grundwasser

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt außerhalb von festgesetzten und geplanten Wasser- und Heilquellschutzgebieten.

#### 4.3 Klima und Luft

Das geplante Gewerbegebiet hat aufgrund seiner Lage und Größe keinen nennenswerten Einfluss auf die Kaltluftentstehungsgebiete oberhalb des Gewerbegebietes und die Kaltluftströme in Richtung Fulda. Durch die Flächenversiegelung kommt es zu einer stärkeren Aufheizung in Folge der Bebauung im Sommer. Durch die geplante Dachbegrünung/Fassadenbegrünung, Durchgrünung mit großkronigen Laubbäumen und der Randbegrünung wird diese Aufheizung gemindert, kann aber nicht vollständig vermieden werden.

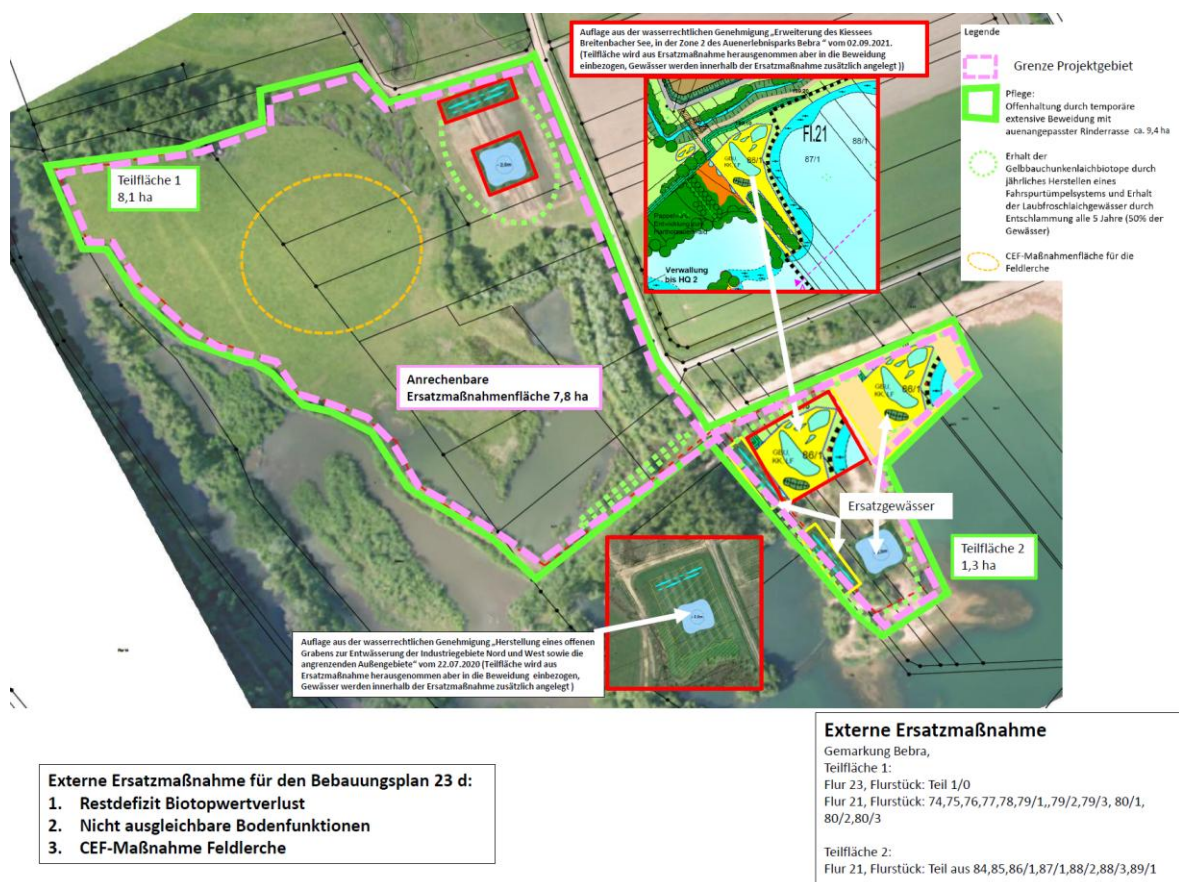
#### 4.4 Arten- und Biotopschutz

Für die im Bebauungsplan betroffene Feldlerchenbrut ist eine CEF-Maßnahme für die Feldlerche erforderlich. Die CEF-Maßnahme wird in der Fuldaaue auf einer geeigneten Fläche (siehe Plan unten) umgesetzt.

Diese Fläche ist bei Offenhaltung in Form einer extensiven Rinderbeweidung für die Ansiedlung von zwei Feldlerchenpaaren geeignet. Im Umfeld brütet die Feldlerche bereits. Zudem führt für die Offenhaltung des Gebietes durch extensive Beweidung zu weiteren positiven Auswirkungen auf Zielarten des Vogelschutzgebietes. Hier sind insbesondere die Rastvogelarten Kiebitz und Bekassine zu nennen. Eine weitere Artenschutzmaßnahme die in nur in Kombination mit der extensiven Beweidung langfristig gesichert werden kann ist der Erhalt der hier vorkommenden Gelbbauchunken- und Laubfroschpopulation durch Pflege der vorhandenen Laichgewässer.



## Erläuterung der Maßnahmen



In der Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde vom 01.08.2025 kam es zu kritischen Stellungnahmen zur geplanten Ersatzmaßnahme in der Fuldaaue. Die hier aufgeführten Punkte wurden wie folgt abgearbeitet. Nach einer Ortsbesichtigung am 29.08.2025 mit der Oberen Naturschutzbehörde wurde der Eignung der Ersatzmaßnahme in der Fuldaaue als CEF-Maßnahme zugestimmt. Des Weiteren wurde jedoch darauf hingewiesen, dass geprüft werden muss inwieweit Festsetzungen aus zwei wasserrechtlichen Genehmigungen im geplanten Projektgebiet der geplanten Ersatzmaßnahme entgegenstehen.

Die Prüfung der wasserrechtlichen Genehmigung Erweiterung des „Kies-sees Breitenbacher See, in der Zone 2 des Auenerlebnisparks Bebra“. hat ergeben, dass sich eine ca. 8.000 m<sup>2</sup> große Fläche mit Auflagen des Naturschutzes zur Anlage von Pionierlebensräumen und Laichgewässern für die Gelbbauchunke und den Laubfrosch mit der geplanten Ersatzfläche überschneidet.

Die im Rahmen der Ersatzmaßnahme geplante extensive Beweidung widerspricht jedoch nicht dieser Auflage. Aus diesem Grund soll die Fläche in der Beweidungsfläche bleiben, wird aber nicht bewertet.

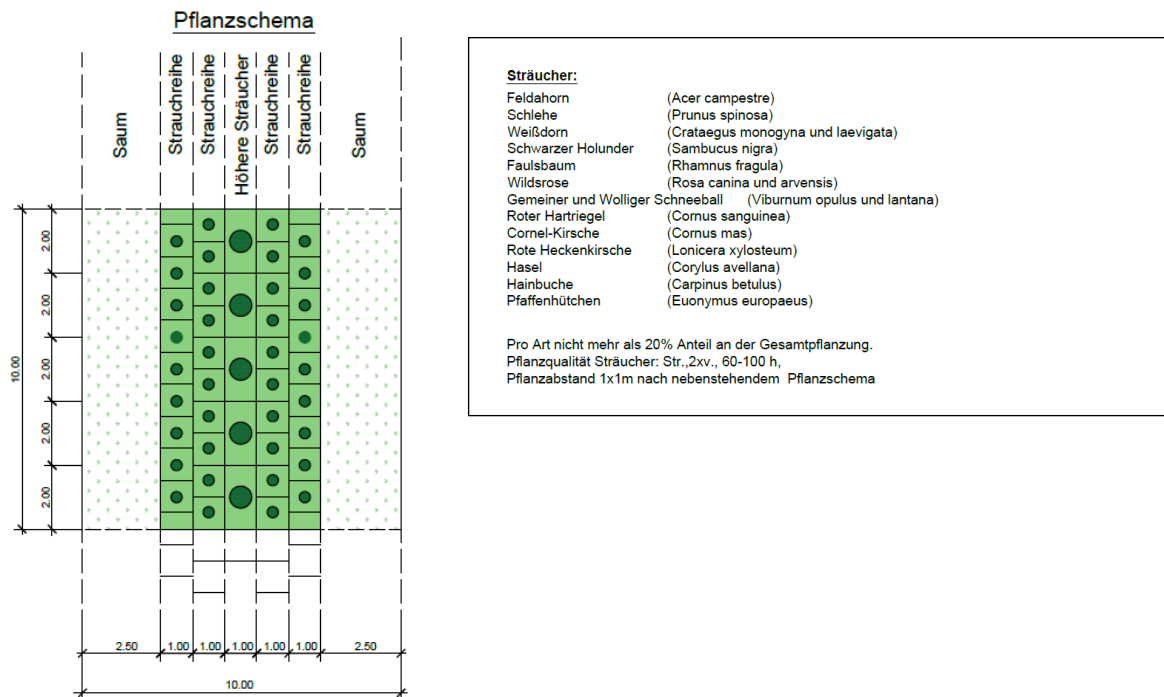
Ähnliches gilt für die wasserrechtliche Genehmigung „Herstellung eines offenen Grabens zur Entwässerung der Industriegebiete Nord und West sowie die angrenzenden Außengebiete“. Hier wurden ebenfalls auf ca. 8.000 m<sup>2</sup> naturschutzrechtliche Auflagen zur Herstellung von Amphibienlaichgewässern und weiteren Biotopen festgelegt. Die im Rahmen der Ersatzmaßnahme geplante extensive Beweidung widerspricht jedoch nicht dieser Auflage. Aus diesem Grund soll die Fläche in der Beweidungsfläche bleiben, wird aber nicht bewertet.

Insgesamt wurde die Beweidungsfläche um 16.000 m<sup>2</sup> auf 94.000 m<sup>2</sup> vergrößert. Auf den Erweiterungsflächen sollen die nicht anrechenbaren Laichgewässer für Gelbbauchunke und Laubfrosch zusätzlich angelegt werden.

Durch die geplante Erweiterung der extensiven Beweidungsfläche auf 9,4 ha mit Einbeziehung der 16.000 m<sup>2</sup> bereits wasserrechtlich gebundenen Flächen ohne Bewertung führt die Gesamtmaßnahme zu einer positiven Biotopwertbilanz.

Die Ersatzmaßnahme ist geeignet die Biotopwertminderung im Bebauungsplanbereich sowie den Verlust der Bodenwerteinheiten durch Versiegelung umgerechnet in Biotopwertpunkte zu kompensieren.

#### **Pflanzartenauswahl für den Lückenschluss der Randeingrünung im Nordwesten**



#### 4.5 Landschaftsbild und Erholungswert

Durch die geplante Randeingrünung und durch die Höhenbegrenzung wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert, kann aber nicht vollständig kompensiert werden.

Die Fläche hatte bereits vor der Bebauung keine Bedeutung für die Naherholung, so dass hier keine Minderung entsteht.

#### 4.6 Schutzgut Mensch

Die geltenden Grenzwerte für Lärm in den Wohnsiedlungsbereichen in Lisperhausen werden durch die festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel im Gewerbegebiet eingehalten.

#### 4.7 Kultur- und Sachgüter

Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Kultur- und Sachgüter befinden, ergibt sich keine direkte Betroffenheit für das Schutzgut Kultur und Sachgüter.

#### 4.8. Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisher nicht bebaute landwirtschaftliche Fläche erhalten bleiben. Da diese jedoch für die Erweiterung des ansässigen Betriebes zwingend erforderlich ist, könnte bei einer Nichtbebauung der Erweiterungsfläche der Standort insgesamt in Frage gestellt werden.

#### 4.9. Eingriffs- Ausgleichsplanung

##### (Bewertung der Planung nach der Hessischen Kompensationsverordnung)

Erfassung und Bewertung des Ist-Zustandes

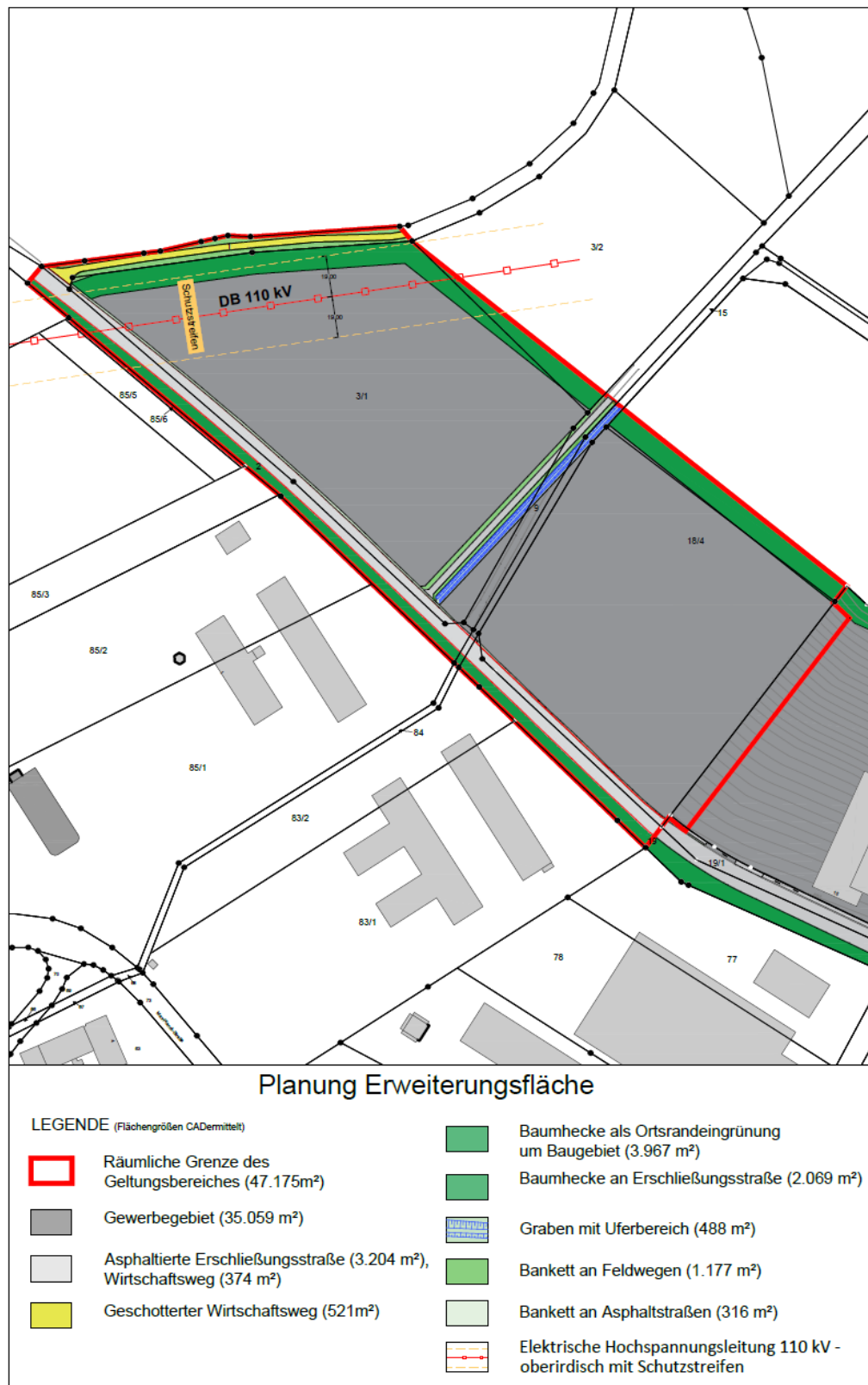




Bei der nach dem Vorentwurf reduzierten Fläche handelt es sich größtenteils um eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche.



## Erfassung und Bewertung der Planung



**Biotopwertberechnung nach der hessischen Kompensationsverordnung**

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstypen	WP je m²	Bestand m²/BWP	Planung m²/BWP
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	34.620 m² 553.920	
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	3.610 m² 10.830	3.578 m² 10.734
10.670	Geschotterter Wirtschaftsweg	17	1.941 m² 32.997	2.014 m² 34.238
02.400	Neuanpflanzung Hecke	27	3.315 m² 89.505	6.036 m² 162.972
05.243	Arten- / strukturarme Gräben	29	3.689 m² 106.981	488 m² 14.152
10.510	Gewerbegebiet 35.059 m² x GRZ 0,8= 28.047 m²	3		28.047 m² 84.141
11.221	Grünflächen im Innenbereich	14		7.012 m² 98.168
	<b>Gesamtfläche/ Gesamtbiotopwertpunkte</b>		<b>47.175 m² 794.233</b>	<b>47.175 m² 404.405</b>

**Biotopwertminderung: -389.828 BWP**

**Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes**

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstypen	WP je m²	Bestand m²/BWP	Planung m²/BWP
10.720	Dachbegrünung (20% der Dachflächen sind extensiv zu begrünen und 50% mit Photovoltaik zu belegen)  Geplante Dachfläche 2/3 von 28.047 m² = 18.698 m² x 0,2= 3.740 m²	19-3 (Grundberechnung für Normaldach) = 16		3.740 m² 59.840
10.743	Fassadenbegrünung 600 m x 1 m = 600 m²	13		600 m² 7.800
04.110	Einzelbaum standortgerecht in gärtnerisch gepflegten Anlagen 1 Baum/ 200 m² 9.349 m² / 200 m² = 46 Bäume x 5 m² = 230 m²	34		230 m² 7.820
	<b>Gesamtbiotopwertpunkte Minderungsmaßnahmen</b>			<b>+ 75.460</b>

Biotopwertminderung -389.828 BWP abzüglich Ausgleichsmaßnahmen 75.460 BWP = 314.368 BWP.

Verbleibende Biotopwertminderung von 314.368 BWP für die eine externe Ersatzmaßnahme durchgeführt werden muss.

## Externe Ersatzmaßnahme im LSG und VSG Fuldaaue



### Geplante Beschreibung der Ersatzmaßnahme:

Die geplante Ersatzmaßnahme besteht aus einem Biotopkomplex mit nachfolgenden Biotoptypen.

- 06.380/ Wiesenbrache
- 05.461/ Sonstige Staudenfluren an Fließgewässern
- 06.210/ Extensiv genutzt Weide
- 01.149/ Neuanlage von Auwald
- 05.316/ Neuanlage von FlachSeen

Aus zwei wasserrechtlichen Genehmigungen gibt es Auflagen, die kleinere Teile der Fläche betreffen.

**Ausschnitt aus Genehmigung 1:**

**Regierungspräsidium Kassel**



Regierungspräsidium Kassel · Postfach 1861 · 36228 Bad Hersfeld

**Gegen Empfangsbekanntnis**

Magistrat der Stadt Bebra  
Rathausmarkt 1

36179 Bebra

Geschäftszeichen RPKS - 31.4-79 i 03/26-2018/3

Dokument-Nr. 2021/554347

Bearbeiter Jens Walter

Durchwahl 0561 106-2839

Fax 0611 327641530

E-Mail Jens.Walter@rpks.hessen.de

Internet www.rp-kassel.hessen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Besuchsanschrift Hubertusweg 19, Bad Hersfeld

Datum 02.09.2021

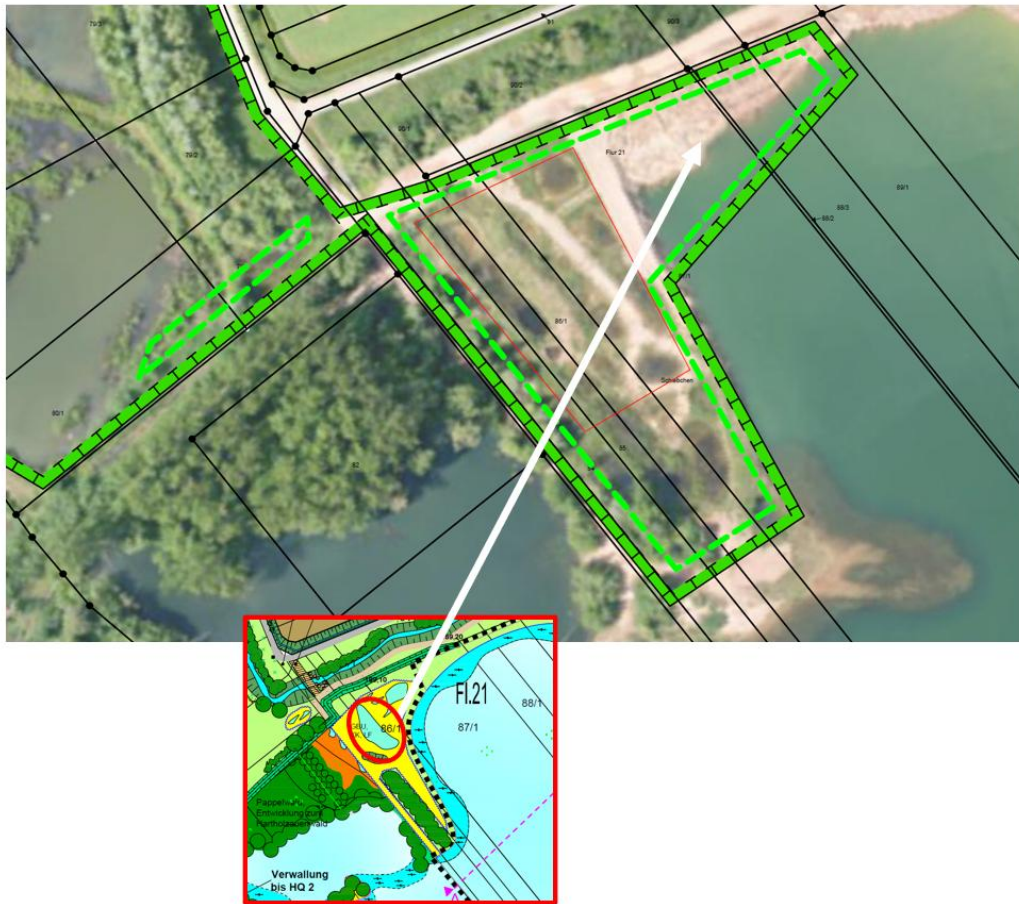
**Plangenehmigung**

- I. Hiermit wird dem Magistrat der Stadt Bebra, Rathausmarkt 1, 36179 Bebra auf Antrag vom 18.05.2020 der Plan für

***die Erweiterung des Kieselsees Breitenbacher See, in der Zone 2 des  
Auenerlebnisparks Bebra***

- 3.2 Vor Abbaubeginn sind die zu verlagernden Pionierlaichgewässer und Amphibienbiotope im Umfang von ca. 8000 m<sup>2</sup>, bei geeigneter Witterung im Spätsommer/Herbst oder im Winterhalbjahr, wenn sich keine Amphibien in den Laichgewässern befinden, funktionsfähig anzulegen. Beim Kiesabbau vorgefundener Ton ist zur Abdichtung in die Sohle der vorhandene und Kleingewässer einzubauen. Die Kleingewässer sind i.S. Ihrer Funktion dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte und die Umsetzung der Kleingewässer sind der oberen Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen (Mail: andreas.suessenguth@rpks.hessen.de).





Diese Auflage kollidiert nur auf einer Teilfläche mit der geplanten Ersatzmaßnahme. Der Überlap-  
pungsteil soll außerhalb auf die zurzeit in Renaturierung befindlichen Uferbereiche verlagert werden.

**Ausschnitt aus Genehmigung 2:**

Regierungspräsidium Kassel



Regierungspräsidium Kassel · Postfach 1861 · 36228 Bad Hersfeld

Abwasserbetrieb der Stadt Bebra  
Wiesenweg 1  
36179 Bebra

Geschäftszeichen RPKS - 31.4-79 i 03/26-2018/2  
Dokument-Nr. 2020/480396  
Bearbeiter Jens Walter  
Durchwahl 0561 106-2839  
Fax 0611 327641530  
E-Mail Jens.Walter@rpks.hessen.de  
Internet www.rp-kassel.hessen.de  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht

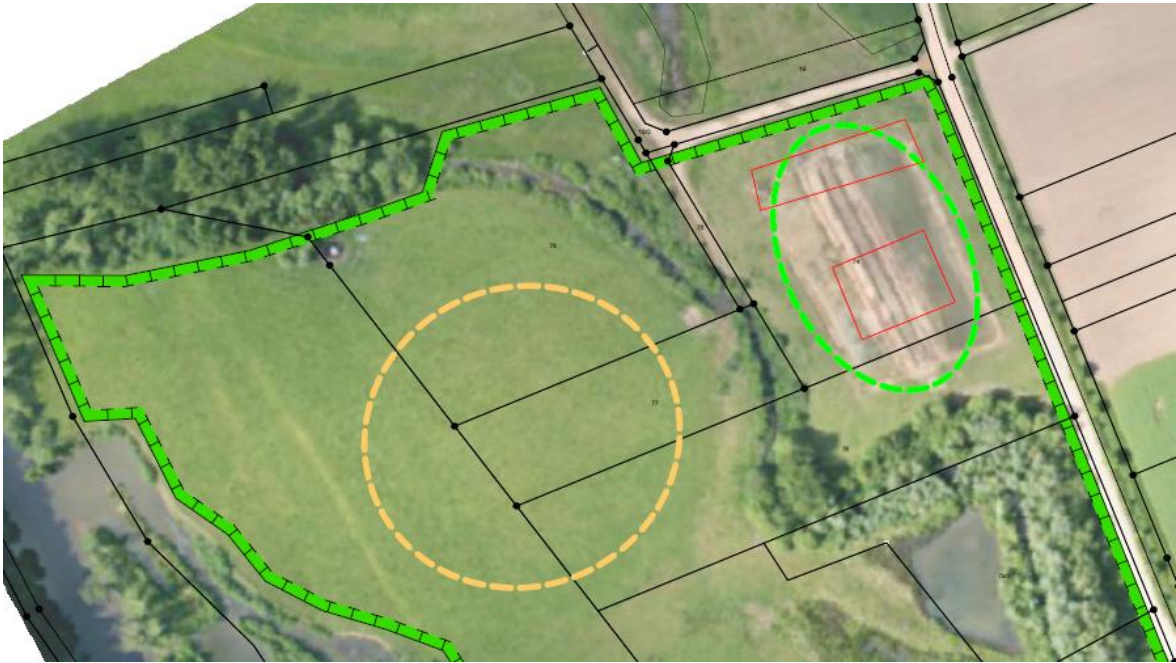
Besuchsanschrift Hubertusweg 19, Bad Hersfeld

Datum 22.07.2020

## Plangenehmigung

- I. Hiermit wird **dem Abwasserbetrieb der Stadt Bebra** auf Antrag vom **24.09.2019** der Plan für

**die Herstellung eines offenen Grabens zur Entwässerung der Industriegebiete Nord und West sowie die angrenzenden Außengebiete**



Auf der Fläche soll ein Laubfroschtümpel und ein 60 m langes Fahrspurtümpelsystem für die Gelbbauchunke auf der Rohbodenfläche angelegt werden. Auch diese Auflage entspricht nur einem klei-



nen Teil der Fläche. Real stehen dem Gebiet deutlich mehr Laubfroschlaichgewässer und Fahrspursysteme ohne vertragliche Bindung zur Verfügung. Um diese Gewässer und insbesondere die Lebensräume zu erhalten ist eine extensive Beweidung des Gesamtkomplexes mit einer geeigneten Rinderrasse erforderlich. 2025 wurde ein kleinerer Teil der Fläche probeweise zur Offenhaltung extensiv mit Galloway Rindern beweidet. Dies hat sich positiv auf die Ufer der Laubfroschgewässer und die Gelbbauchunkenlaichgewässer ausgewirkt. Beide Arten haben sehr erfolgreich reproduziert. Auch die Feldlerche hat mit zwei neuen Brutpaaren auf der Probefläche im Projektgebiet erfolgreich gebrütet. Eine Fortführung und Ausdehnung der Beweidung stellt somit eine geeignete CEF-Maßnahme für die zukünftige mögliche Beeinträchtigung des kartierten Feldlerchenreviers innerhalb des B-Plans dar. Die Zahl der Rastvogelarten Kiebitz, Bekassine, Schafstelze, Braunkehlchen, Wiesenpieper, Flussregenpfeifer, Flussuferläufer, Waldwasserläufer, verschiedene Enten- und Reiherarten haben auf den Probepflegeflächen zugenommen.

Eine extensive Beweidung dieses Biotopkomplexes dient somit den Schutzziele des Vogelschutzgebietes sowie vielen weiteren streng geschützten Arten wie Laubfrosch und Gelbbauchunke.

Die Biotopaufwertung der geplanten Ersatzmaßnahme erfolgt nicht durch gesonderte Punktaufwertungen der Biotope, sondern einzig und allein durch die Zusatzbewertung die als Folge der geplanten Maßnahmen entsteht.

\* Die Zusatzbewertung begründet sich wie folgt:

#### Vernetzung (1 BWP)

Die geplante extensive Rinderbeweidung mit den sich hier entwickelnden Biotopstrukturen ist ein wichtiges Vernetzungsbiotop in der Fuldaaue bei Bebra. Hierdurch werden Auenbiotope wie das NSG In den Weiden, Talrandsenke bei Mecklar, Alte Fulda bei Bebra, Forbachsee bei Bebra, Ökoko Finkenroth bei Bebra zusätzlich vernetzt, da dieser Projektbaustein sich mitten in dem beschriebenen Auenbereich befindet die zusätzlich über die Fulda miteinander verbunden sind.

#### Artenschutz (2 BWP+ Zusatzbewertung 2 BWP Vogelschutzgebiet = 4 BWP)

Die Maßnahme mit extensiver Rinderbeweidung optimiert die Brut- und Rasthabitate vieler Zielarten des Vogelschutzgebietes wie z.B. Bekassine und Kiebitz. Diese Arten würden ohne extensive Beweidung das Gebiet meiden. Aufgrund der Bedeutung für das Vogelschutzgebiet verdoppelt sich die Punktzahl. Zudem werden die Lebensräume von Laubfrosch und Gelbbauchunke durch die Planung erhalten und in diesem Fall langfristig gesichert.

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstypen	WP je m <sup>2</sup>	Bestand m <sup>2</sup> /BWP	Planung m <sup>2</sup> /BWP
06.380/ 05.461/ 06.210/ 01.149/ 05.316	Wiesenbrache Sonstige Staudenfluren an Fließgewässern Extensiv genutzt Weide Neuanlage von Auwald Neuanlage von FlachSeen	39 39 39 36 29 Ausgangswert 39	78.000 m <sup>2</sup> 3.042.000	
06.380/ 05.461/ 06.210/	Wiesenbrache Sonstige Staudenfluren an Fließgewässern Extensiv genutzt Weide	39 39 39		78.000 m <sup>2</sup> 3.432.000

01.149/ 05.316	Neuanlage von Auwald Neuanlage von FlachSeen	36 29 Ausgangswert 39+ 5* Vernetzung 1 Artenschutz 4 = 44		
	<b>Gesamtbiotopwertpunkte Minderungsmaßnahmen</b>		<b>78.000 m<sup>2</sup> 3.042.000</b>	<b>78.000 m<sup>2</sup> 3.432.000</b>

**Aufwertung + 378.000 BWP**

#### **Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs für einen Bebauungsplan**

Bei dem Schutzgut Boden verbleiben nach Abzug der geplanten Minderungsmaßnahmen ein Defizit von 21,69 BWE (Bodenwerteinheiten). Diese können nicht im Gebiet kompensiert werden.

Aus diesem Grund erfolgt eine Umrechnung in Biotopwertpunkte

21,69 BWE x 2.000 BWP = 43.380 BWP

Biotopwertminderung -389.828 BWP abzüglich Ausgleichsmaßnahmen 75.460 BWP =  
314.368 BWP.

Verbleibende Biotopwertminderung von 314.368 BWP für die eine externe Ersatzmaßnahme durchgeführt werden muss.

314.368 BWP + 43.380 BWP (Ausgleich Bodenwerteinheiten) = **357.748 BWP (Bedarf)**

Aufwertung durch externe Ersatzmaßnahme: **+378.000 BWP**

Die Ersatzmaßnahme ist geeignet die Biotopwertminderung im Bebauungsplanbereich sowie den Verlust der Bodenwerteinheiten durch Versiegelung umgerechnet in Biotopwertpunkte zu kompensieren.

#### **4.10. In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind**

Hauptziel des Bebauungsplans ist die Erweiterung des standortgebundenen Gewerbebetriebs auf der bereits bebauten Fläche des geplanten Bebauungsplans.

##### **4.10.1 Alternativenprüfung/Flächenherleitung**

Die Fläche ist im Regionalplan und im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche ausgewiesen. Das heißt der Bebauungsplan kann aus diesen beiden übergeordneten Plänen entwickelt werden.

##### **4.11. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Eigene Bestandserfassung zum Biotop- und Artenschutz mittels Linientaxierung und Biotoptypenerfassung.

##### **4.12. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Hier ergeben sich mögliche Anforderungen aufgrund der einzuhaltenden Grenzwerte für Lärm im je nach Nutzung eventuell tangierten Wohngebiet in Lisperhausen.

#### **4.13. Allgemeinverständliche Zusammenfassung / Zusammenfassende Erklärung**

Da es kontinuierlich immer wieder Nachfragen nach Gewerbegebietsflächen zur Neu- bzw. Erweiterungsansiedlung im Bereich der Kernstadt Bebra gibt, sollen die im Flächennutzungsplan bereits als in Planung befindliche Gewerbeflächen vorhandenen, aber noch nicht bebaubaren Flächen im Industriegebiet Nord, im Zuge eines Bauleitplanverfahrens als Gewerbegebietsfläche nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Bei den Flächen – Gemarkung Bebra, Flur 14, Flurstücke: Teil aus 1 und 2, 3/1, Teil aus 3/2,9 und 15,17/3,17/4, 17/5,17/7,17/8, Teil aus 18/3,18/4,19,19/1, Teil aus 20 und 36, 36/1,36/2 – handelt es sich um Flächen mit einer Gesamtgröße des überplanten Bereichs von 89.116,61 m<sup>2</sup> im städtischen Eigentum. In diesem Bauleitplanverfahren wird der bestehende Bebauungsplan Nr. 23 c (mit einer bereits beplanten Fläche i.H.v. 45.113 m<sup>2</sup>) überplant und wird somit künftig mit der aktualisierten Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 23 d sodann unwirksam.

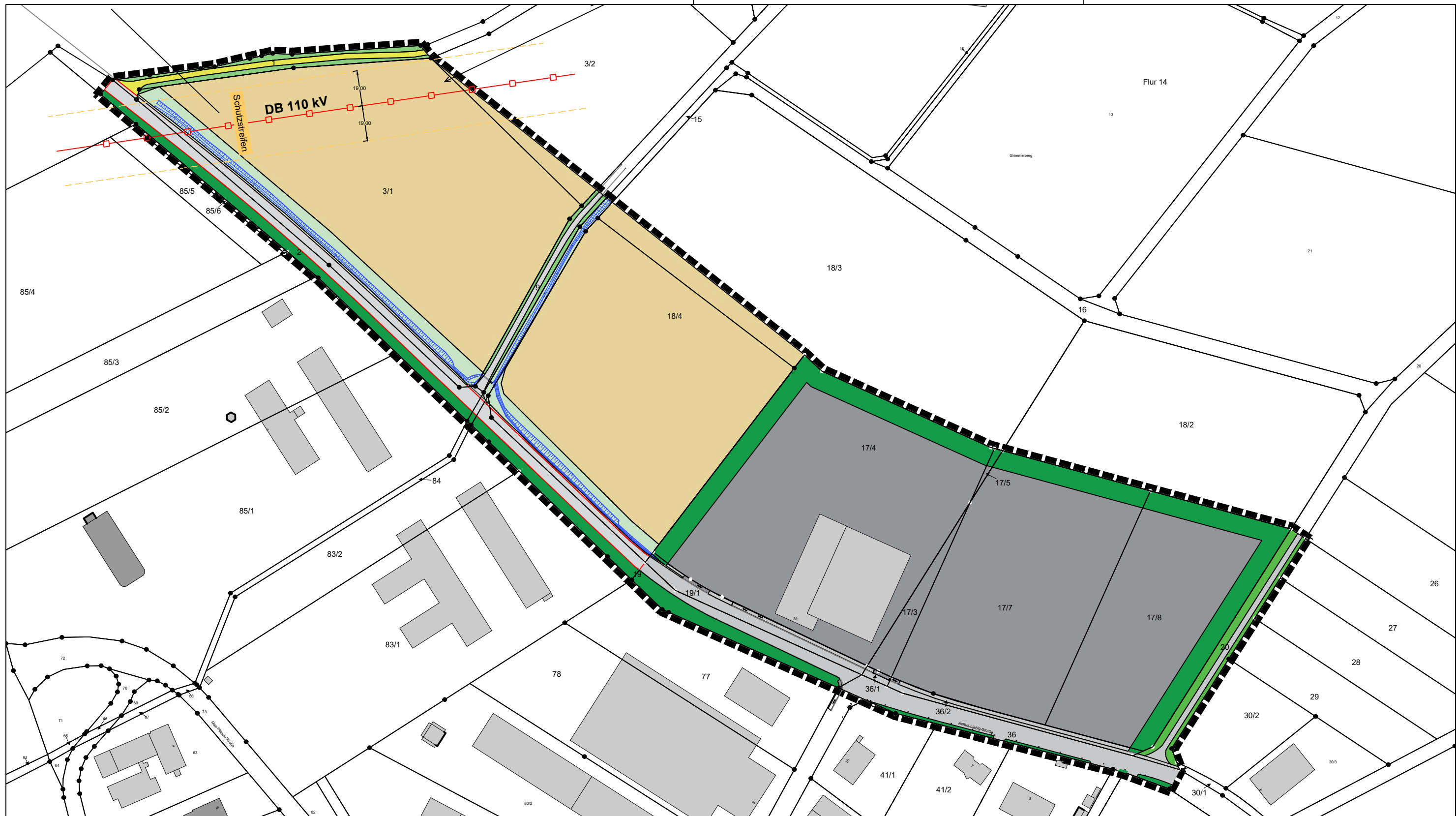
Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan Nr.23 c „Industriegebiet Bebra Nord IV“ Teil A der Stadt Bebra umfasst nur eine Teilfläche der im Regionalplan und Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietsfläche. Aufgrund des Expansionsbedarfs der hier ansässigen Firmen soll auf Basis des rechtsgültigen Regionalplan und Flächennutzungsplan, die gesamte Fläche über einen Bebauungsplan entwickelt werden. In diesem Zuge wird der derzeit gültige Bebauungsplan als Teilfläche in dem neuen Bebauungsplan Nr.23 d „Industriegebiet Bebra Nord IV“ der Stadt Bebra überplant und in den neuen Bebauungsplan integriert.

Es sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen und eine CEF-Maßnahme außerhalb des Bebauungsplans erforderlich. Hierfür soll auf einer städtischen Fläche in der Fuldaaue am Unterlauf des Solzbaches eine Ersatzmaßnahme durchgeführt werden. Hierbei handelt es sich um die Durchführung einer temporären extensiven Beweidung der Auenwiesen mit Rindern und dem Erhalt und der Pflege von Laichgewässern für Amphibien. Die Ersatzmaßnahme dient zusätzlich den Zielen des Vogelschutzgebietes und des Landschaftsschutzgebietes in diesem Bereich.

## **Anlagen**

### **Pläne zum Bebauungsplan:**

- 1.Änderung Bebauungsplan Nr.23 d „Industriegebiet Bebra Nord IV“ Teil A der Stadt Bebra
- Eingriffs- Ausgleichsplan zum Bebauungsplan Nr.23 d „Industriegebiet Bebra Nord IV“ der Stadt Bebra, Bestand
- Eingriffs- Ausgleichsplan zum Bebauungsplan Nr.23 d „Industriegebiet Bebra Nord IV“ der Stadt Bebra, Bestand Erweiterung
- Eingriffs- Ausgleichsplan zum Bebauungsplan Nr.23 d „Industriegebiet Bebra Nord IV“ der Stadt Bebra, Planung
- Eingriffs- Ausgleichsplan zum Bebauungsplan Nr.23 d „Industriegebiet Bebra Nord IV“ der Stadt Bebra, Planung Erweiterung
- Externe Ersatzmaßnahme – Teil B



- LEGENDE** (Flächengrößen CADermittelt)
- Räumliche Grenze des Geltungsbereiches (90.699 m²)
  - Gewerbegebiet (33.075 m²)
  - Asphaltierte Erschließungsstraße (7.150 m²), Wirtschaftsweg (868 m²)
  - Geschotterter Wirtschaftsweg (521m²)
  - Baumhecke als Ortsrandeingrünung um Baugebiet (5.379 m²)

- Baumhecke an Erschließungsstraße (3.129 m²)
- Graben mit Uferbereich (3.689 m²)
- Bankett an Feldwegen (2.007 m²)
- Bankett an Asphaltstraßen (331 m²)
- Ackerfläche (34.550 m²)
- Elektrische Hochspannungsleitung 110 kV - oberirdisch mit Schutzstreifen

Magistrat der Stadt Bebra

Eingriffs- Ausgleichsplan

zum Bebauungsplan Nr.23 d

“Industriegebiet Bebra Nord IV”

der Stadt Bebra

Bestand

Magistrat der Stadt Bebra

Rathausmarkt 1

36179 Bebra

Maßstab 1 : 2.000

Datum: 2025

Anlage



## Bestand Erweiterungsfläche

LEGENDE (Flächengrößen CADermittelt)



Räumliche Grenze des Geltungsbereiches (47.175 m<sup>2</sup>)



Asphaltierte Erschließungsstraße (3.204 m<sup>2</sup>), Wirtschaftsweg (406 m<sup>2</sup>)



Geschotterter Wirtschaftsweg (521 m<sup>2</sup>)



Baumhecke als Ortsrandeingrünung um Baugebiet (1.246 m<sup>2</sup>)



Baumhecke an Erschließungsstraße (2.069 m<sup>2</sup>)



Graben mit Uferbereich (3.689 m<sup>2</sup>)



Bankett an Feldwegen (1.104 m<sup>2</sup>)



Bankett an Asphaltstraßen (316 m<sup>2</sup>)



Ackerfläche (34.620 m<sup>2</sup>)













Elektrische Hochspannungsleitung 110 kV - oberirdisch mit Schutzstreifen





LEGENDE (Flächengrößen CADermittelt)

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Räumliche Grenze des Geltungsbereiches (90.699 m <sup>2</sup> )                                |  | Baumhecke an Erschließungsstraße (3.129 m <sup>2</sup> )  |
|  | Gewerbegebiet (68.065 m <sup>2</sup> )   |  | Graben mit Uferbereich (488 m <sup>2</sup> )  |
|  | Asphaltierte Erschließungsstraße (7.150 m <sup>2</sup> ), Wirtschaftsweg (836 m <sup>2</sup> ) |  | Bankett an Feldwegen (2.081 m <sup>2</sup> )  |
|  | Geschotterter Wirtschaftsweg (521m <sup>2</sup> )  |  | Bankett an Asphaltstraßen (331 m <sup>2</sup> )   |
|  | Baumhecke als Ortsrandeingrünung um Baugebiet (8.098 m <sup>2</sup> )                          |  | Elektrische Hochspannungsleitung 110 kV - oberirdisch mit Schutzstreifen.<br>Die Hinweise der DB- Energie sind zu beachten. |

Magistrat der Stadt Bebra

**Eingriffs- Ausgleichsplan**  
zum Bebauungsplan Nr.23 d  
"Industriegebiet Bebra Nord IV"  
der Stadt Bebra

Planung

Magistrat der Stadt Bebra  
Rathausmarkt 1  
36179 Bebra

Maßstab 1 : 2.000  
Datum: 2025  
Anlage





## Planung Erweiterungsfläche

### LEGENDE (Flächengrößen CADermittelt)



Räumliche Grenze des Geltungsbereiches (47.175m<sup>2</sup>)



Gewerbegebiet (35.059 m<sup>2</sup>)



Asphaltierte Erschließungsstraße (3.204 m<sup>2</sup>), Wirtschaftsweg (374 m<sup>2</sup>)



Geschotterter Wirtschaftsweg (521m<sup>2</sup>)



Baumhecke als Ortsrandeingrünung um Baugebiet (3.967 m<sup>2</sup>)



Baumhecke an Erschließungsstraße (2.069 m<sup>2</sup>)



Graben mit Uferbereich (488 m<sup>2</sup>)



Bankett an Feldwegen (1.177 m<sup>2</sup>)



Bankett an Asphaltstraßen (316 m<sup>2</sup>)



Elektrische Hochspannungsleitung 110 kV - oberirdisch mit Schutzstreifen



