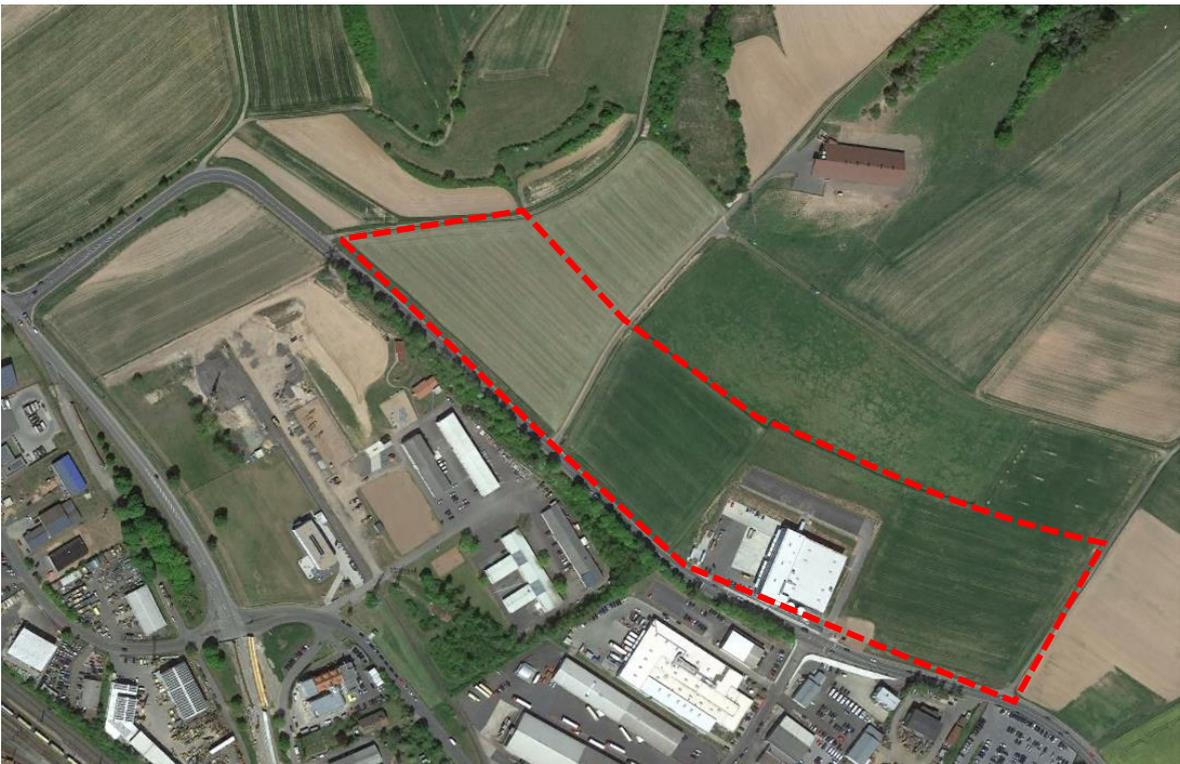


# Bauleitplanung der Stadt Bebra



**Vorentwurf der Begründung gem. § 9 (8) BauGB zu dem  
Bebauungsplan Nr.23 d "Industriegebiet Bebra Nord IV"  
der Stadt Bebra**



**Gemarkung: Bebra**

**Flur: 14**

**Flurstücke: Teil aus 2, 3, 9, 15, 17/1, 17/2, 18/1 und  
19**

## 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. 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
- 4.5 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- 4.6 Bewertung der Maßnahme nach der Kompensationsverordnung
- 4.7 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind
  - 4.7.1 Alternativenprüfung
- 4.8 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
- 4.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
- 4.10 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 2, 3, 9, 15, 17/1, 17/ 2, 18/1 und 19 – 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.

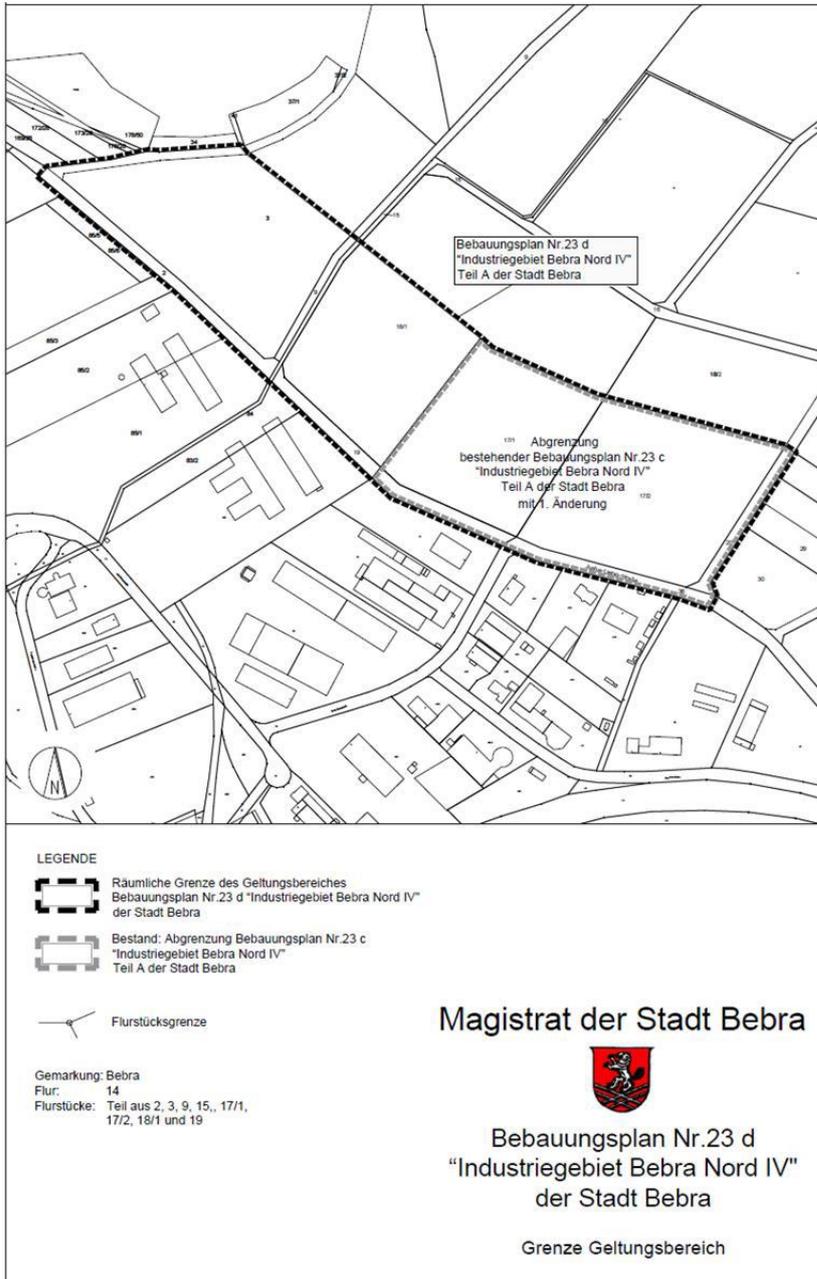
### **2. Alternativenprüfung**

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

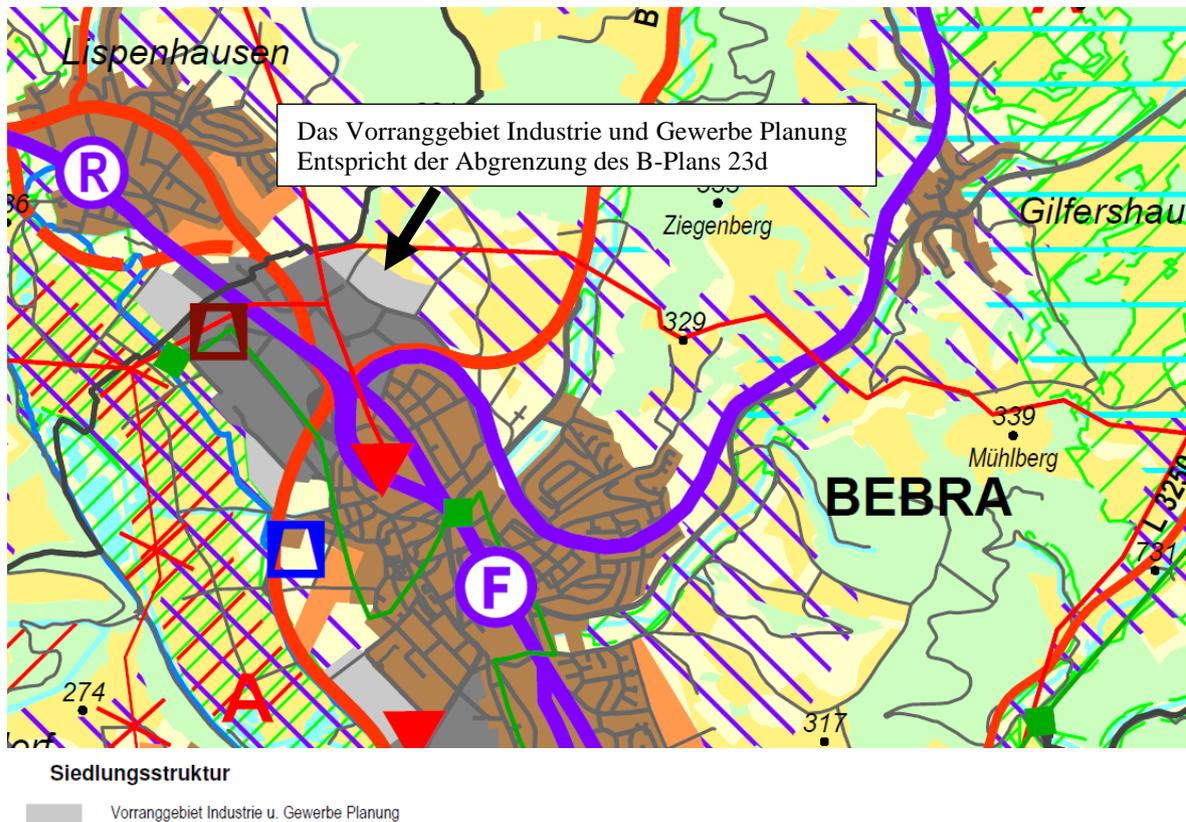
### **3. Geltungsbereich und Verfahren**

#### **3.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 23 d „Industriegebiet Bebra Nord IV“ in der Gemarkung Bebra, Flur 14 umfasst folgende Flurstücke: Teil aus 2, 3, 9, 15, 17/1, 17/2, 18/1 und 19. Die geplante Erweiterungsfläche hat eine Größe von 89.116 m<sup>2</sup>.



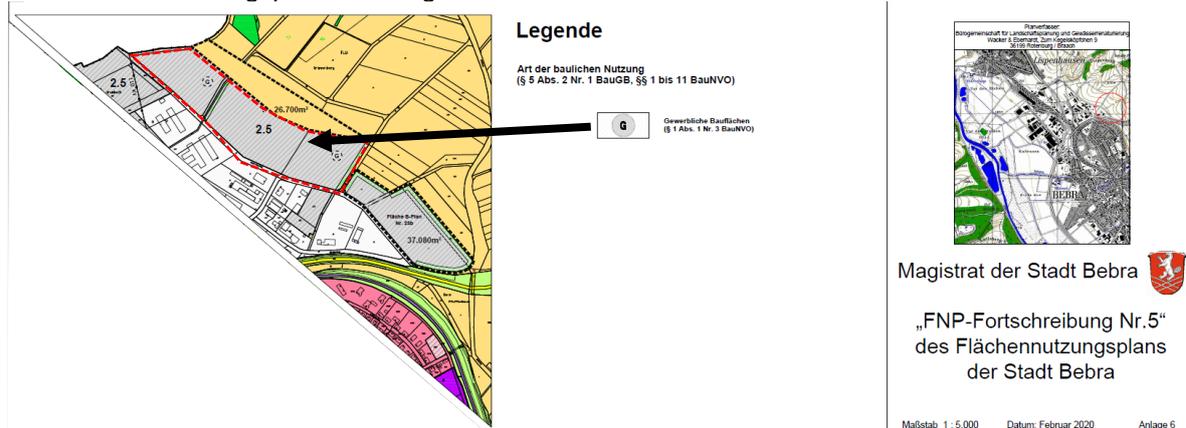
#### 4. Regionalplan



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 (BbodSchG)** 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**

Der rechtswirksame Bebauungsplan 23 c – 1. Änderung – gab für die baulichen Anlagen eine Gebäudehöhe von 15 m bezogen auf den dargestellten Höhenbezugspunkt auf dem westlich angrenzenden Wirtschaftsweg vor. Die Bezugshöhe dieses Punkts beträgt 219,75 m ü. NHN.

Aufgrund der Topografie und erheblichen Steigung entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs (rd. 14,5 m Höhenunterschied) führt dieser Höhenbezug zur Nichtbebaubarkeit der nördlichen Grundstücksflächenanteile. Aus diesem Grund wird eine Begrenzung des Geltungsbereichs dieser Vorgabe erforderlich, sowie die Ausweisung eines zweiten Bezugspunktes mit den gleichen Höhenangaben für diese Flächenanteile sowie die Erweiterungsfläche insgesamt.

### **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

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 BauNVO

2.1 Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

2.2 Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

2.3 Höhe der baulichen Anlage: 15 m bezogen auf die dargestellten Höhenbezugspunkte  
GE (1) Bezugshöhe 224 m ü. NHN, GE (2) Bezugshöhe 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

Die notwendigen Abgrabungen für Gebäude- und Parkplatzflächen sind zulässig.

4. 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)

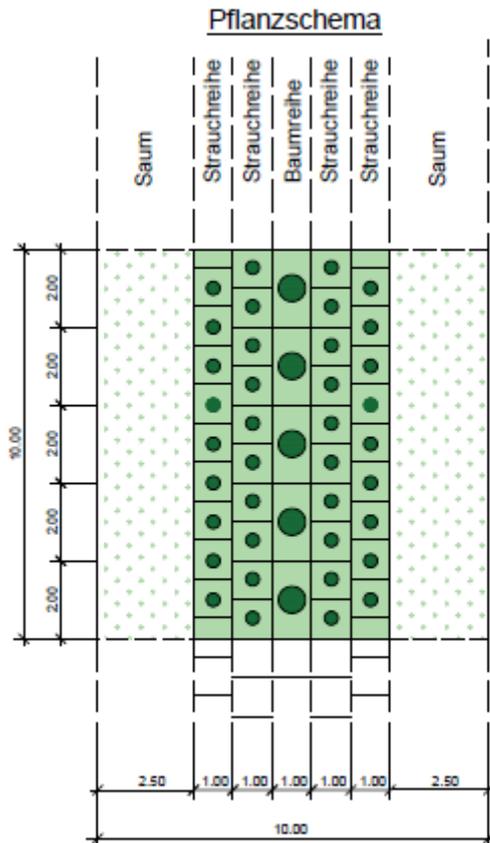
4.1 Die Breite des Pflanzstreifens rund um das Baugebiet beträgt 10m.  
Bei Anpflanzungen in der Sonderbaufläche ist folgende ARTENAUSWAHLLISTE anzuwenden:

**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 platyphyllus und cordata*)  
Baum- und Salweide (*Salix alba und caprea*)  
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



III: Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§9 (1a) BauGB)  
Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche ausgleichbar sind, werden folgende Teilparzellen für Kompensationsmaßnahmen

#### IV. Hinweise

- 1.) 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.
- 2.) Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter Bodenschutz für Häuslebauer 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.) 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
- 4.) 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).

5.) 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.

6.) 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

7.) 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. Das DVGW-Arbeitsblatt W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen“ ist zu beachten. Auf die Einhaltung der Vorschriften im Arbeitsblatt W 405 wird hingewiesen.

8.) Soweit im Bebauungsplan nicht geregelt, gelten die **Ortssatzungen**.

9.) 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.

## 11. 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 2, 3, 9, 15, 17/1, 17/ 2, 18/1 und 19 – 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.

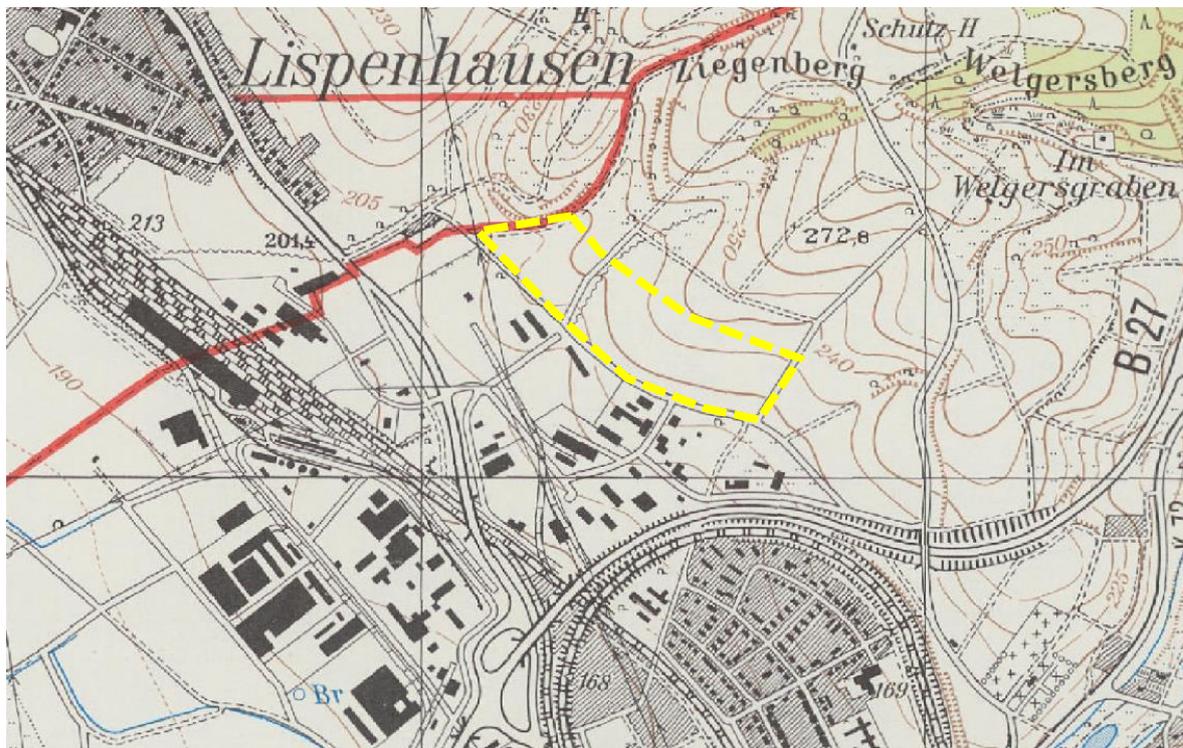
Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan Nr.23 c „Industriegebiet Bebra Nord IV“ Teil A der Stadt Bebra umfasst nur eine Teilfläche der im Regionalplan und Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietsfläche. Aufgrund des Expansionsbedarfs der hier ansässigen Firmen soll auf Basis des rechtsgültigen 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 (§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**

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





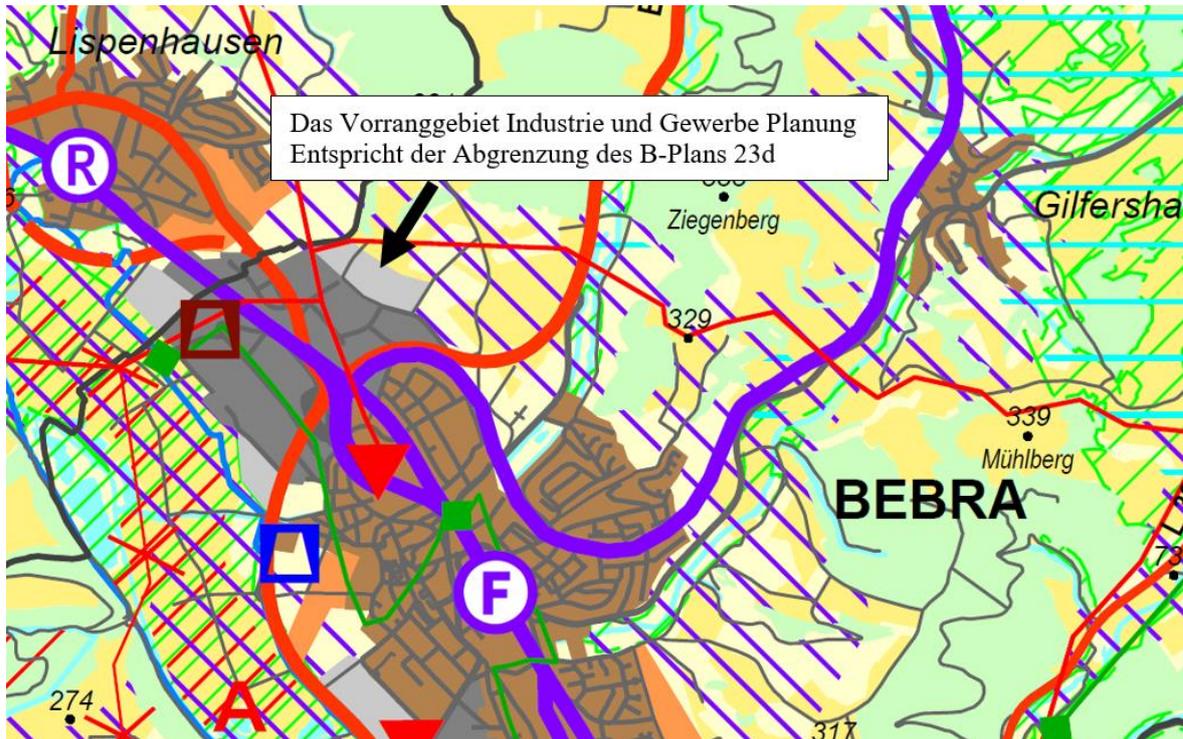
Neu bewertet werden muss die rot eingerahmte Fläche. Folgende Biotoptypen kommen auf der Fläche vor.

LEGENDE (Flächengrößen CADermittelt)

	Räumliche Grenze des Geltungsbereiches (90.698 m <sup>2</sup> )		Baumhecke als Ortsrandeingrünung um Baugebiet (5.379 m <sup>2</sup> )
	Gewerbegebiet (33.075 m <sup>2</sup> )		Baumhecke an Erschließungsstraße (3.129 m <sup>2</sup> )
	Ashphaltierte Erschließungsstraße (7.150 m <sup>2</sup> ), Wirtschaftsweg (871 m <sup>2</sup> )		Graben mit Uferbereich (3.689 m <sup>2</sup> )
	Geschotterter Wirtschaftsweg (521m <sup>2</sup> )		Bankett an Feldwegen (1.813 m <sup>2</sup> )
			Bankett an Asphaltstraßen (331 m <sup>2</sup> )
			Ackerfläche (34.740 m <sup>2</sup> )

**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**



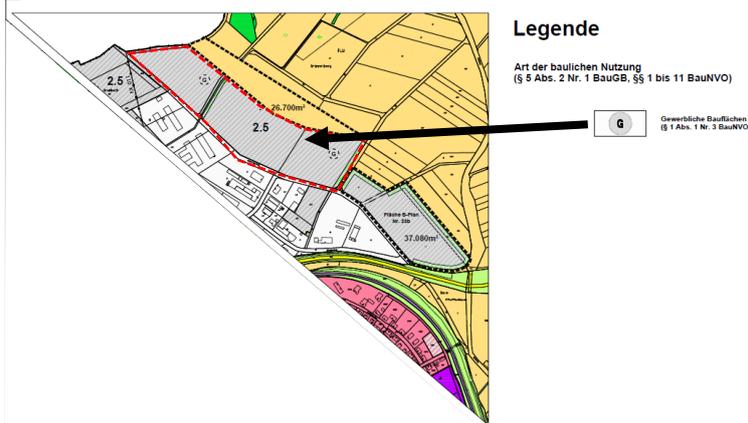
**Siedlungsstruktur**

■ Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Planung

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

**2.2 Flächennutzungsplan**

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.



Magistrat der Stadt Bebra



„FNP-Fortschreibung Nr.5“  
 des Flächennutzungsplans  
 der Stadt Bebra

Maßstab 1 : 5 000 Datum: Februar 2020 Anlage 6

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 m<sup>2</sup>.

In der Gesamtfläche ist der bereits rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23 c mit einer Fläche von 45.113 m<sup>2</sup> 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 Uferrandstreifen.

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 Fuldaal 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 Biotop

Auf der geplanten Erweiterungsfläche gibt es keine Bäume und Sträucher oder §30 Biotop. Die konventionell ackerbaulich genutzte Fläche ist artenarm. Brutvögel auf der Fläche sind nicht bekannt. Im März/April soll eine Nachkartierung möglicher Vorkommen der Feldlerche erfolgen. Auf der Fläche kommen auch keine FFH-Lebensraumtypen und Arten vor.

Die Empfindlichkeit in Folge der Überbauung der landwirtschaftlichen Flächen auf die Arten und Biotop im Bereich der Ackerflächen ist als „gering“ 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 Lisenhausen liegt ca. 350 m nordwestlich des geplanten Gewerbegebietes. Aufgrund ähnlicher Hanglage und Höhe sind Sichtbeziehungen zu erwarten.

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

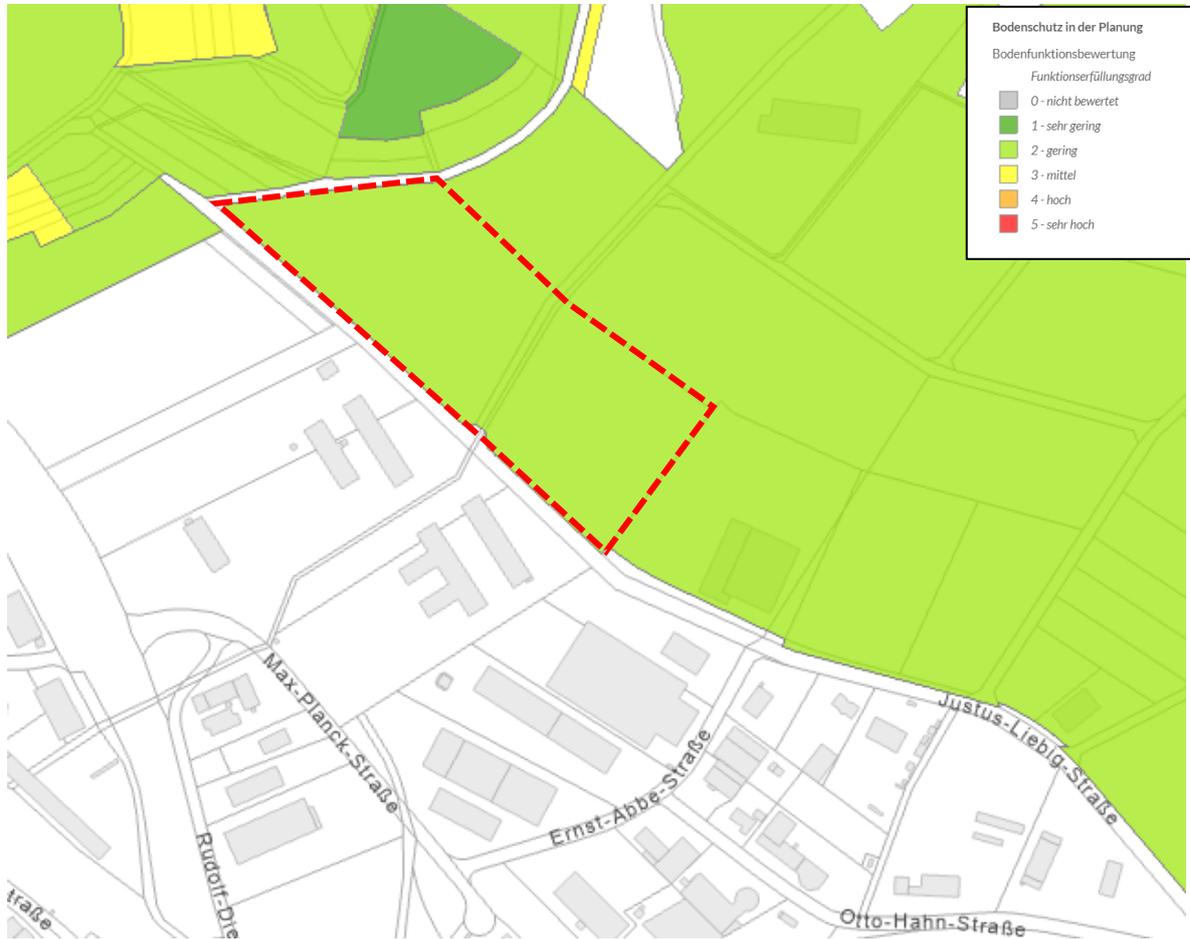
i.S. der DIN 19639 zu erstellen und als Bestandteil der Planung dem Dez. 31.2 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz vorzulegen. Die Inhalte des Bodenschutzkonzeptes ergeben sich aus DIN 19639, Tabelle 3.

Herauszuheben sind dabei insbesondere die Massenbilanz, die vorlaufende bodenbezogene Datenerfassung und Bewertung (6.1.3 i.V.m. 5.3), die Beschreibung der vorhabenbezogenen 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 vorlaufenden Datenerfassung und Bewertung kann auf den BodenViewer Hessen sowie auf eventuell vorhandene Profilaufnahmen oder erfolgte Erkundungsbohrungen zurückgegriffen werden.

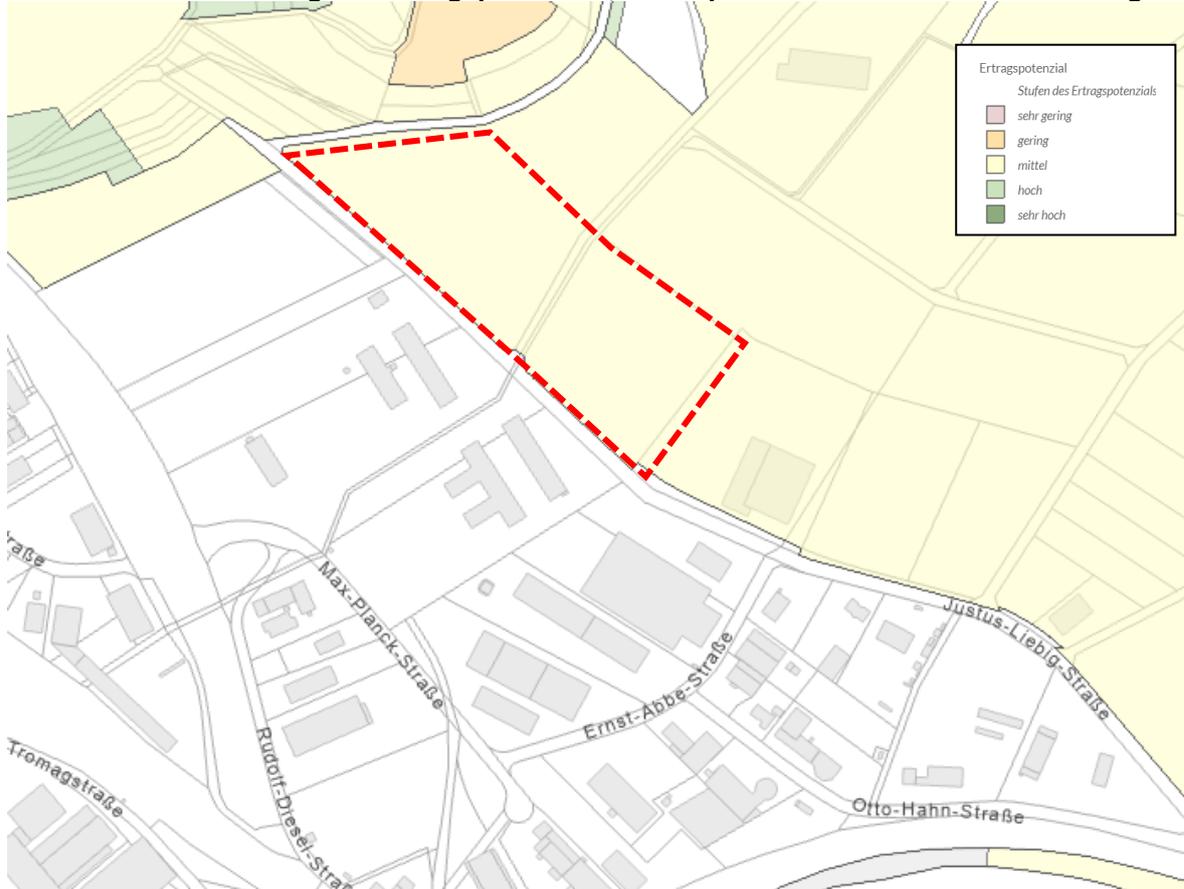
#### 4.1.2 Bewertung der Fläche nach der Karte Bodenschutz in der Planung

Gesamtbewertung der Bodenfunktion (BFD5L) im Vergleich zu den Alternativstandorten

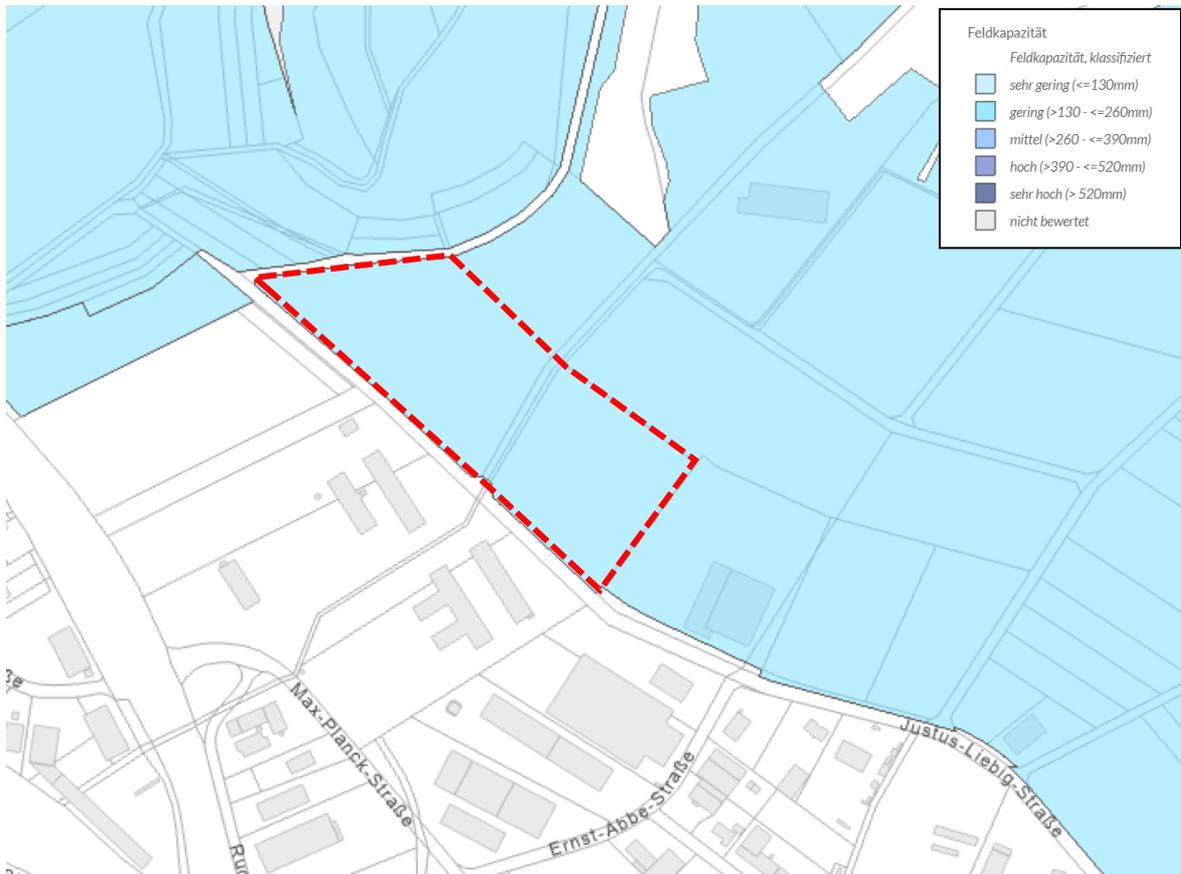


Die mit roter Strichlinie eingerahmte Fläche entspricht der Grenze des Bebauungsplans Nr. 18. Die Einstufung Bodenschutz in der Planung liegt für die Fläche im Funktionserfüllungsgrad „gering“.

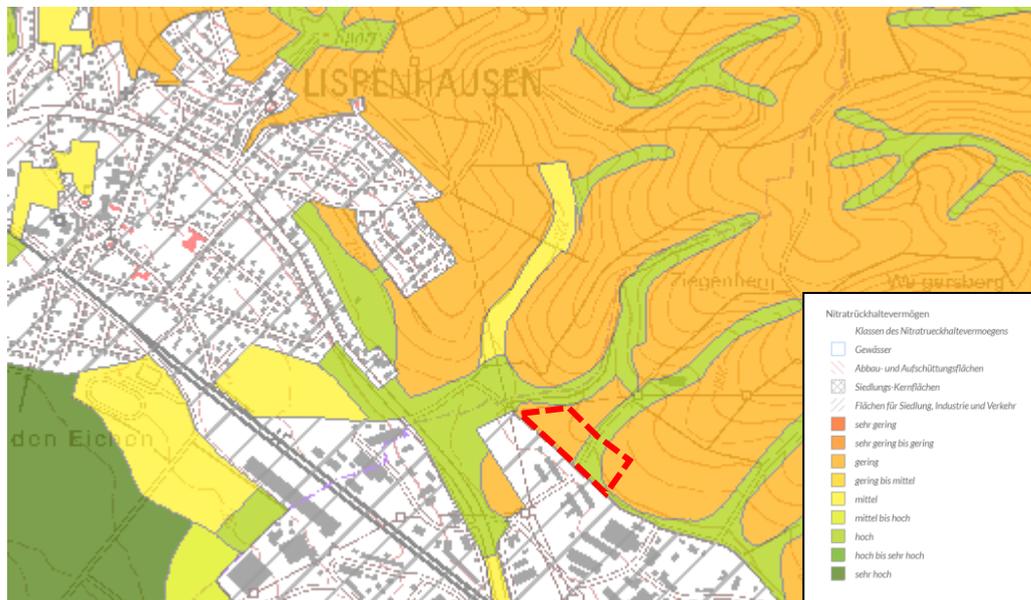
#### 4.1.3 Einzelbewertung des Ertragspotenzials, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen



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 autochtonen 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.



Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfs und der Maßnahmenbewertung für die Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen (AM)	Fläche ha	Wertstufendifferenz der Ausgleichsmaßnahme(n)				Kompensations- wirkung (BWE)
		Standort- typisierung; Biotopentwick- lungspotenzial*	Ertrags- potenzial	Feldkapazität	Nitratrückhalte- vermögen	
ID 100 Bodenkundliche Baubegleitung						
<b>Summe Ausgleichs nach Bodenfunktionen (BWE)</b>						<b>0</b>
<b>Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)</b>						<b>23,52</b>
<b>Verbleibende Beeinträchtigungen</b>						<b>-23,52</b>
Summe ha	0					

23,52 BWE x 2000 Biotopwertpunkte = 47.040 BWP

Erläuterung:

[Eintragen der geplanten AM sowie deren Wirkung auf die WS \(vgl. Anhang 4 in der Arbeitshilfe\)](#)

\*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 23 BWE (Bodenwerteinheiten). Diese können nicht im Gebiet kompensiert werden.

Aus diesem Grund erfolgt eine Umrechnung in Biotopwertpunkte

$$23 \text{ BWE} \times 2.000 \text{ BWP} = 46.000 \text{ BWP}$$

Zusammen mit dem naturschutzrechtlichen Defizit (224.624 BWP+ 46.000 = 270.624 BWE) soll das Punktedefizit einem bestehenden Ökokonto zugeordnet und ausgebucht werden.

### 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.

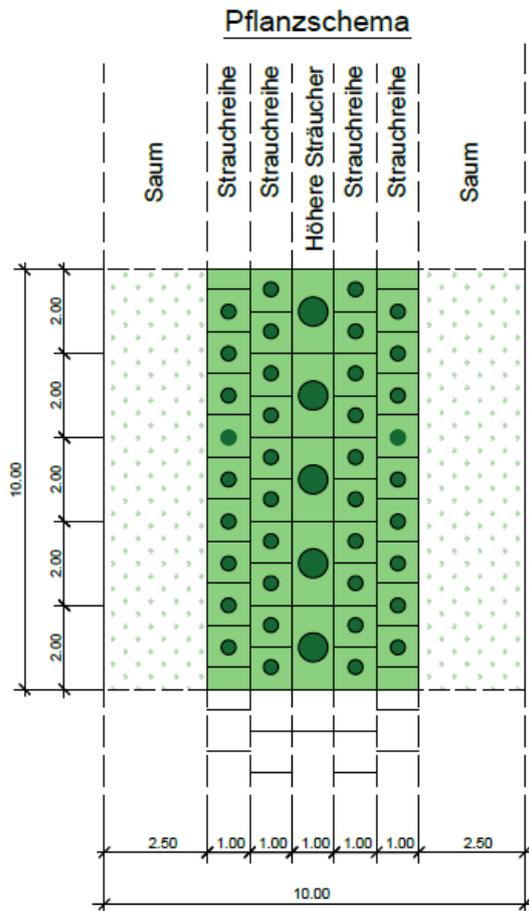
### 4.3 Klima und Luft

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

Der Konflikt mit dem Biotop- und Artenschutz ist in Folge der Flächenreduzierung als gering einzu-  
stufen.

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



**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)

Pro Art nicht mehr als 20% Anteil an der Gesamtpflanzung.  
Pflanzqualität Sträucher: Str.,2xv., 60-100 h,  
Pflanzabstand 1x1m nach nebenstehendem Pflanzschema

**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 Lispenhausen sind bei der Umsetzung des Gewerbegebietes einzuhalten.

#### 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.

#### 4.5. 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.

#### 4.6. 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



Planung Erweiterungsfläche

LEGENDE (Flächengrößen CADermittelt)

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Räumliche Grenze des Geltungsbereiches (47.175m <sup>2</sup> )                                    |  | Baumhecke als Ortsrandeingrünung um Baugebiet (3.967 m <sup>2</sup> ) |
|  | Gewerbegebiet (35.059 m <sup>2</sup> )  |  | Baumhecke an Erschließungsstraße (2.069 m <sup>2</sup> )              |
|  | Asphaltierte Erschließungsstraße (3.204 m <sup>2</sup> ),<br>Wirtschaftsweg (374 m <sup>2</sup> ) |  | Graben mit Uferbereich (488 m <sup>2</sup> )                          |
|  | Geschotterter Wirtschaftsweg (521m <sup>2</sup> )   |  | Bankett an Feldwegen (1.177 m <sup>2</sup> )                          |
|   |   |  | Bankett an Asphaltstraßen (316 m <sup>2</sup> )                       |

**Biotopwertberechnung nach der hessischen Kompensationsverordnung**

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstypen	WP je m <sup>2</sup>	Bestand m <sup>2</sup> /BWP	Planung m <sup>2</sup> /BWP
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	34.620 m <sup>2</sup> 553.920	
10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3	3.610 m <sup>2</sup> 10.830	3.578 m <sup>2</sup> 10.734
10.670	Geschotterter Wirtschaftsweg	17	1.941 m <sup>2</sup> 32.997	2.014 m <sup>2</sup> 34.238
02.400	Neuanpflanzung Hecke	27	3.315 m <sup>2</sup> 89.505	6.036 m <sup>2</sup> 162.972
05.243	Arten- / strukturarme Gräben	29	3.689 m <sup>2</sup> 106.981	488 m <sup>2</sup> 14.152
10.510	Gewerbegebiet 35.059 m <sup>2</sup> x GRZ 0,8= 28.047 m <sup>2</sup>	3		28.047 m <sup>2</sup> 84.141
11.221	Grünflächen im Innenbereich	14		7.012 m <sup>2</sup> 98.168
	<b>Gesamtfläche/</b>		<b>47.175 m<sup>2</sup></b> <b>794.233</b>	<b>47.175 m<sup>2</sup></b> <b>404.405</b>
	<b>Gesamtbiotopwertpunkte</b>			

Biotopwertminderung -389.828

**Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes**

Typ-Nr.	Standard-Nutzungstypen	WP je m <sup>2</sup>	Bestand m <sup>2</sup> /BWP	Planung m <sup>2</sup> /BWP
10.720	Dachbegrünung (50% der Dachflächen sind extensiv zu begrünen und 50% mit Photovoltaik zu belegen)  Geplante Dachfläche 2/3 von 28.047 m <sup>2</sup> = 18.698 m <sup>2</sup> abzüglich Flächen für Photovoltaik = 9.349 m <sup>2</sup>	19-3 (Grundberechnung für Normaldach) = 16		9.349 m <sup>2</sup> 149.584
10.743	Fassadenbegrünung 600 m x 1 m = 600 m <sup>2</sup>	13		600 m <sup>2</sup> 7.800
04.110	Einzelbaum standortgerecht in gärtnerisch gepflegten Anlagen 1 Baum/ 200 m <sup>2</sup> 9.349 m <sup>2</sup> / 200 m <sup>2</sup> = 46 Bäume x 5 m <sup>2</sup> = 230 m <sup>2</sup>	34		230 m <sup>2</sup> 7.820

	<b>Gesamtbiotopwertpunkte Minderungsmaßnahmen</b>			<b>+ 165.204</b>
--	---	--	--	------------------

Biotopwertminderung -389.828 BWP abzüglich Ausgleichsmaßnahmen 165.204 BWP =  
224.624 BWP.

Verbleibende Biotopwertminderung von 224.624 BWP für die eine externe Ersatzmaßnahme durchgeführt werden muss.

**4.7. 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.

**4.7.1 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.

**4.8. 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 Biototypenerfassung.

**4.9. 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 Lissenhausen.

**4.10. 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 2, 3, 9, 15, 17/1, 17/ 2, 18/1 und 19 – 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 außerhalb des Bebauungsplans erforderlich. Für nicht ausgleichbare Eingriffe in Bodenfunktionen und Biotopwertminderungen in Folge der Bebauung soll in enger Abstimmung mit der Stadt Bebra eine entsprechende Ersatzmaßnahme (vorrangig Ökokonto) in einer Größenordnung von (224.624 BWP Biotopwertminderung + 46.000 BWP Bodenfunktionaler Ausgleich umgerechnet in BWP) = 270.624 BWE zugeordnet werden.

## **Anlagen**

### **Pläne zum Bebauungsplan:**

- Vorentwurf 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