



Stadt Babenhausen
Landkreis Darmstadt-Dieburg

Bebauungsplan „Hinter der Altdörfer Kirche 2022“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf vom 16.02.2026

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Babenhausen
vertreten durch
Ersten Bürgermeister Dominik Stadler
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Planverfasser: **TB | MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Adrian Merdes, Stadtplaner

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34

90459 Nürnberg

info@tb-markert.de

www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Matthias Fleischhauer**
Stadtplaner AKH, Dipl.-Ing. (TU) Stadt- und Regionalplanung

Rainer Brahm

Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt ByAK

Matthias Braun

LL.M., Dipl. Verwaltungswirt

Claudio Lenz

B.Sc. Umweltschutzingenieur

Planstand: Vorentwurf vom 16.02.2026

Nürnberg, 16.02.2026

TB MARKERT

Babenhausen, _____

Stadt Babenhausen

Matthias Fleischhauer

Bürgermeister Dominik Stadler

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	6
A.1	Anlass und Erfordernis	6
A.2	Verfahren	6
A.3	Ausgangssituation	6
A.3.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.3.2	Nutzungen	7
A.3.3	Verkehrerschließung	7
A.3.4	ÖPNV-Anbindung	7
A.3.5	Umfeld	7
A.3.6	Topographie	8
A.3.7	Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion	8
A.3.8	Kampfmittel und Altlasten	8
A.4	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	8
A.4.1	Übergeordnete Planungen	8
A.4.2	Baurecht, Bebauungspläne	11
A.4.3	Naturschutzrecht	11
A.4.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	11
A.4.5	Wasserhaushalt	15
A.4.6	Immissionsschutz	15
A.4.7	Denkmalschutz	15
A.5	Planinhalt	16
A.5.1	Ziele und Zwecke der Planung	16
A.5.2	Räumlicher Geltungsbereich	16
A.5.3	Art der baulichen Nutzung	16
A.5.4	Maß der baulichen Nutzung	18
A.5.5	Überbaubare Grundstücksflächen	18
A.5.6	Immissionsschutz	18
A.5.7	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO	23
A.5.8	Erschließung, Ver- und Entsorgung	23
A.5.9	Flächenbilanz	24
A.6	Nachrichtliche Übernahmen	24
A.7	Interkommunale Abstimmung	24
A.8	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB	24
A.9	Hochwasserschutz und Starkregenereignisse	24

B	Umweltbericht	25
B.1	Einleitung	25
B.1.1	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	25
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	28
B.2.1	Schutzgut Fläche	28
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	29
B.2.3	Schutzgut Boden	29
B.2.4	Schutzgut Wasser	29
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	29
B.2.6	Schutzgut Landschaft	30
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	30
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	30
B.2.9	Wechselwirkungen	31
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	31
B.3.1	Wirkfaktoren	31
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	32
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	33
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	33
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	34
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	34
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	34
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	34
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	35
B.3.10	Belange des technischen Umweltschutzes	35
B.3.11	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	35
B.3.12	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	35
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	35
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	36
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	36
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	36
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen, artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	36
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	36
B.7	Zusätzliche Angaben	36
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	36

B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	37
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	37
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	37
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	38
C	Rechtsgrundlagen	39
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	39
E	Verzeichnis der Anlagen	40

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Der Bebauungsplan Hinter der Altdörfer Kirche wurde 1962 als Satzung beschlossen und in der Folge mehrfach geändert. Innerhalb des Gewerbegebietes sind in Teilbereichen Wohnnutzungen in einer Konzentration entstanden, die dazu geführt haben, dass die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung funktionslos geworden sind.

Die Stadt Babenhausen hat daher die Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter der Altdörfer Kirche 2022“ beschlossen, mit dem Ziel insbesondere den Bestand und die Entwicklungsperspektiven der ansässigen Gewerbebetriebe zu sichern und insgesamt wieder eine städtebauliche Ordnung herzustellen.

Die Bebauungspläne „Hinter der Altdörfer Kirche“, „Hinter der Altdörfer Kirche - Änderungsplan Nr. 2“, „Hinter der Altdörfer Kirche - Änderungsplan Nr. 3“ werden in diesem Zug aufgehoben. Für die rechtssichere Fortentwicklung des Plangebiets ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB.

A.2 Verfahren

Die Aufstellung des neuen Bebauungsplans „Hinter der Altdörfer Kirche 2022“ sowie die Aufhebung der Bebauungspläne „Hinter der Altdörfer Kirche“ und „Hinter der Altdörfer Kirche - Änderungsplan Nr. 2“ erfolgen im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen hat in ihrer Sitzung am 15.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Hinter der Altdörfer Kirche 2022“ in Babenhausen-Kernstadt aufzustellen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend zu ändern und den funktionslosen und teilweise unwirksamen Bebauungsplan „Hinter der Altdörfer Kirche“ aus Gründen der Rechtsklarheit aufzuheben. Die Änderung des Flächennutzungsplans hat Eingang gefunden in die derzeit laufende Neuaufstellung für den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Babenhausen.

- › Für den Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Zeit vom 12.09.2025 bis zum 17.10.2025.
- › Es ist Stand heute absehbar, dass die punktueller Änderung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplans für die gegenständliche Bebauungsplanaufstellung „Hinter der Altdörfer Kirche 2022“ im Rahmen der Veröffentlichung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgezogen wird; die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist dann bereits auf anderer Ebene (Neuaufstellung des Flächennutzungsplans) erfolgt.

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet befindet sich rund einen Kilometer vom Stadtzentrum entfernt im Südwesten der Babenhäuser Kernstadt. Begrenzt wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Nordwesten durch die Darmstädter Straße (B 26), im Norden teilweise durch die Straße „Südring“ sowie durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 26/6, 35 und 36, im Osten durch die Edmund-Lang-Straße (L3065), im Südwesten durch die Straße „Hinter der Altdörfer Kirche“ und im Südosten durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 77/5, 77/7, 77/8, 79/2 und 79/3.

Mit Ausnahme der öffentlichen gewidmeten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes und dem teilweise im Plangebiet liegenden Grundstück Flur 12, Flst.-Nr. 39, Gmkg. Babenhausen (Randstreifen zur Edmund-Lang-Straße) stehen alle Flächen in privatem Eigentum.

A.3.2 Nutzungen

Das Plangebiet weist gewerbliche Nutzung sowie Wohnnutzung auf und lässt sich von Norden nach Süden in drei Bereiche gliedern:

- Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich eine Futtermittelfabrik ein Wohngebäude sowie angrenzend an die Edmund-Lang-Straße im Westen größere unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile die gärtnerisch angelegt sind.
- Zwischen der Straße Südring im Norden und der Straße Hinter der Altdörfer Kirche im Süden ist eine im wesentlichen gewerbliche Nutzung anzutreffen mit mehreren großflächigen Lebensmittelmärkten, Kfz-Händler und Kfz-Service, Kfz-Waschanlage, Einzelhandel für Telekommunikation sowie für Bäckereitechnik, ein Heizungs- und Sanitärbetrieb, eine Arztpraxis, Einzelhandel für Haushaltselektronik und Shisha-Bedarf sowie eine Schreinerei. Dazu treten Wohngebäude im Südwesten dieses Bereiches, nördlich der Straße Hinter der Altdörfer Kirche, bei denen die Wohnungen ursprünglich als Betriebsleiterwohnungen genehmigt wurden oder bei denen Bestandsgebäude für Wohnnutzungen umgenutzt wurden
- Südlich der Straße „Hinter der Altdörfer Kirche“ ist ausschließliche Wohnnutzung in Form von mehreren Einzelhäusern, Reihenhäuser und Doppelhäusern anzutreffen. Diese haben sich aus einer für Werkswohnungen vorgesehenen Fläche der ehem. im Süden des Plangebietes ansässigen Fa. Elbschliff entwickelt.

A.3.3 Verkehrserschließung

Alle im Plangebiet liegenden Grundstücke bzw. Flächen sind über das bestehende Erschließungsstraßensystem erschlossen. Die überörtliche Erschließung erfolgt über die im Nordwesten verlaufende Darmstädter Straße (Bundesstraße 26) und die Langstädter Straße im Osten. Verbunden werden diese beiden Straßen durch die im Plangebiet verlaufende Sammelstraße Südring.

A.3.4 ÖPNV-Anbindung

Die nördliche Spitze des Plangebietes liegt etwa 500 Meter vom Babenhäuser Bahnhof entfernt mit Anbindungen an den Regionalverkehr des Rhein-Main-Verkehrsverbundes u. a. nach Aschaffenburg, Darmstadt und Wiesbaden.

Sowohl in der Nähe der Einmündung des Südrings in die Darmstädter Straße (B 26) im Nordwesten als auch an der östlich parallel zur Edmund-Lang-Straße verlaufenden Schaafheimer Straße befinden sich Anbindungen an die Busverkehre des ÖPNV. Hier liegen die Bushaltestellen „Babenhausen; Darmstädter Straße“ bzw. „Babenhausen; Im Riemen“ der Linien 671, BA 1, BG 1, BG 2 und BG 3.

A.3.5 Umfeld

Das Umfeld des Plangebietes ist, mit Ausnahme der im Norden und Nordosten angrenzenden Wohngebäuden, geprägt von gewerblicher Bebauung, überwiegend bestehend aus großflächigen, eingeschossigen Zweckbauten sowie Lagerflächen.

Im Osten und Südosten grenzen weitere Gewerbebauten, teilweise durchsetzt von Betriebswohnungen an.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich der ehemalige Betriebsstandort der Fa. Elbschliff. Dieser wird in geringem Umfang nachgenutzt; gegenwärtig erfolgt für dieses Gelände das Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplans, mit dem ein Gewerbepark ermöglicht werden soll. Zwischen dem Plangebiet und dem Elbschliff-Gelände liegt eine größere Grünfläche, die in Teilen als Parkplatz genutzt wird. Weiter im Süden sowie im Südwesten geht die Ortsrandbebauung in landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Grün- und Waldflächen über.

Im Westen sowie im Nordwesten finden sich weitere gewerbliche Bebauungen sowie Lagerflächen, die direkt an der Bahnlinie liegen.

A.3.6 Topographie

Das Plangebiet ist bis auf eine kleinflächige Erhebung von ca. 8 m in der Mitte des Geltungsbereichs wie auch das gesamte Stadtgebiet nahezu eben.

A.3.7 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das Plangebiet ist im Bestand hochgradig versiegelt und enthält im mittleren Plangebiet keine nennenswerte Vegetation. Teilweise sind die Eingangs-, Einfahrts- oder Parkplatzbereiche der Fachmarktzentren mit niedrigen Heckensträuchern durchgrünt.

Im nordwestlichen Planbereich sind lückiger Baumbestand sowie kleinere Grünflächen vorhanden.

Im Südwesten und im Süden ist Baum- und Strauchbestand in den Gärten der Wohnnutzungen zu finden.

A.3.8 Kampfmittel und Altlasten

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen dazu noch keine Informationen vor.

A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Übergeordnete Planungen

A.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Hessen 2020 (LEP)

Die Stadt Babenhausen liegt in einem verdichteten Raum im südhessischen Regierungsbezirk Darmstadt. Babenhausen ist Teil der überregionalen Entwicklungsachse Darmstadt – Aschaffenburg und dem Mittelzentrum Dieburg zugewiesen, das ca. 10 km entfernt in südwestlicher Richtung liegt. Für den Regierungsbezirk wird bis zum Jahr 2035 eine Bevölkerungszunahme erwartet.

Der Landesentwicklungsplan (LEP) legt nur Ober- und Mittelzentren fest, trifft jedoch bereits auf Landesplanungsebene auch Aussagen zu den Anforderungen für Grundzentren (Unter- und Kleinzentren). Diese sind für Babenhausen relevant, da die Stadt gemäß Regionalplan Südhessen die Funktion eines Unterzentrums übernimmt (siehe A.4.1.2). Im LEP wird für Unterzentren definiert, dass sie „aufgrund ihrer Infrastrukturausstattung Versorgungsaufgaben für einen über das eigene Gemeindegebiet hinausgehenden Versorgungsbereich [erfüllen]“ sollen (G 5.2.3-2). Neben Einrichtungen für Bildung und Kultur, Soziales und Sport, Verkehr und Verwaltung sind ebenso Lebensmittelmärkte (Getränke, Drogerie, Bäcker, Metzger) vorgesehen, um die zentralörtliche Funktion zu erfüllen und die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen (LEP Hessen 2020, S. 35).



Abb.1: Ausschnitt aus LEP Hessen 2020, Plankarte I der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000

A.4.1.2 Regionalplan Südhessen

Für die Stadtentwicklung und die von der Regionalplanung ausgewiesenen zulässigen Flächenkontingente ist die zentralörtliche Funktion Babenhausens bedeutsam. Die Stadt zählt 17.695 Einwohner (Stand 31.12.2024) und wird in der Planungsregion Südhessen als Unter-zentrum eingestuft. Als solches soll sie „die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang“ anbieten (G 3.2.3-2). Der abgedeckte, „über das eigene Gemeindegebiet hinaus“ reichende Grundversorgungsbereich soll i.d.R. 15.000 Einwohner umfassen (Begründung zu G 3.2.3).



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010, Teilkarte 2 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (gelbe Markierung)

A.4.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der bisherige Flächennutzungsplan, der derzeit neu aufgestellt wird, stammt aus dem Jahr 2000 und stellt für das Plangebiet Mischbauflächen, gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen dar.

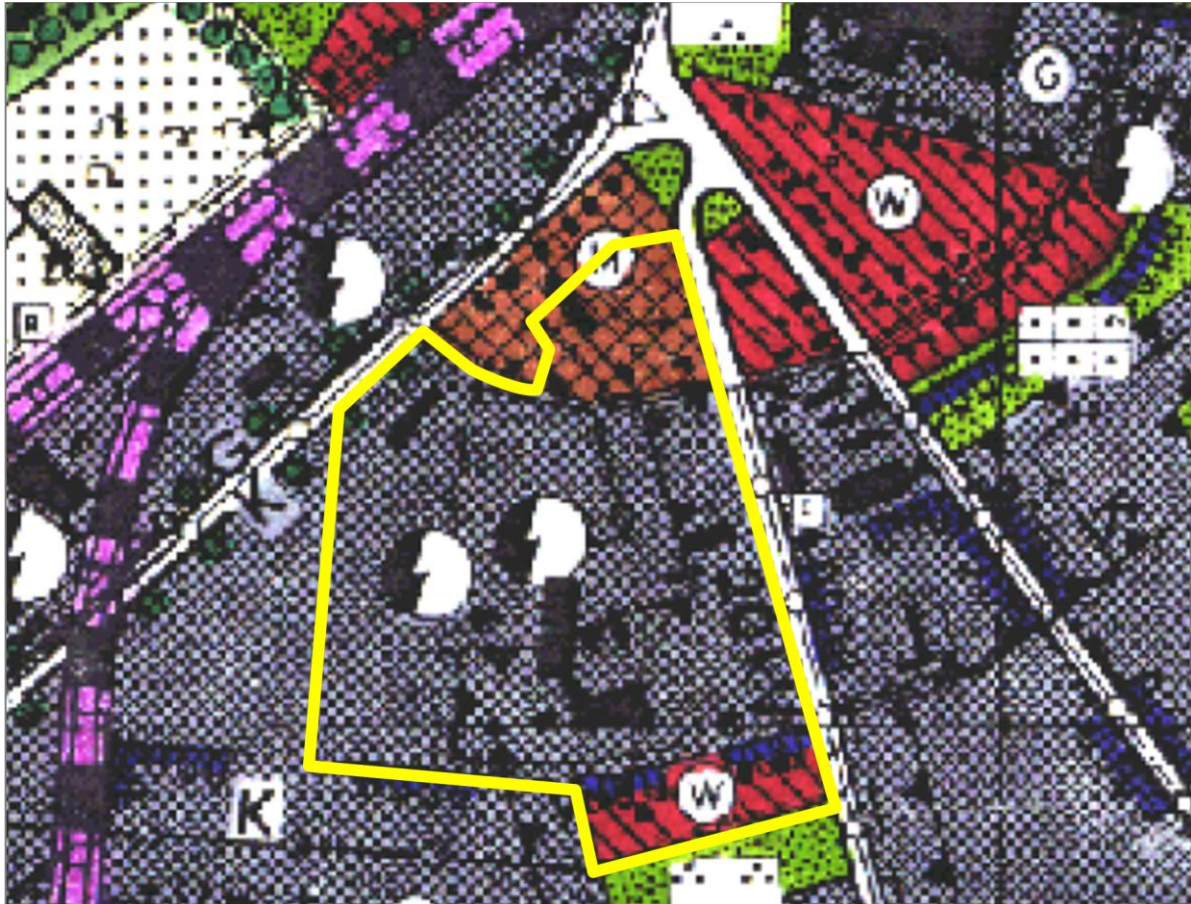


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Babenhausen 2000 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (gelbe Markierung)

A.4.2 Baurecht, Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen derzeit der Ursprungsplan „Hinter der Altdörfer Kirche“, der „Änderungsplan 2“ sowie der „Änderungsplan 3“. Der Änderungsplan Nr. 2 ist aufgrund von Bekanntmachungsmängeln, die in im Rahmen einer inzidenten Normenkontrolle festgestellt wurden, unwirksam. Innerhalb des Plangebietes bemisst sich das Baurecht daher gegenwärtig nach § 34 BauGB.

A.4.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

Es befinden sich keine amtlichen kartierten oder gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum.

A.4.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die arten-

schutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.4.4.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

A.4.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Amtliche Biotopkartierung
- Bestandsaufnahmen am 09.03.2023, trocken, bewölkt mit Aufheiterungen und am 26.07.2023, trocken, nahezu windstill, wolkgig, 21° C.

A.4.4.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.4.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die im Plangebiet liegenden Flächen sind bereits bebaut bzw. genutzt. Die baubedingten Wirkungen beschränken sich damit auf die Bauzeit von Ersatzneubauten oder anderen baulichen Veränderung des Gebäudebestandes. Diese sind mit dem jeweiligen Abschluss der Baumaßnahmen beendet. Auswirkungen können sein:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.4.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren der Bauvorhaben wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen

- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen wie z.B. Schattenwurf, Kulissenwirkung oder Kollisionsgefahr.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung oder Ableitung von Niederschlagswasser (trifft für dieses Vorhaben nicht zu).

A.4.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Funktionsverlust- oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lärm und optische Störeffekte (trifft auf das Vorhaben nicht zu).
- Beeinträchtigungen durch Pflegemaßnahmen (Gehölzarbeiten, Freihalten der Betriebsfläche etc.)
- Störungen durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.4.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.4.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Es sind keine besonderen Vorkehrungen zur Vermeidung erforderlich, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

A.4.4.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsgebiets und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.4.4.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Hessen, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Der Planungsraum ist potenziell als Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch kaum geeigneten Strukturen für Quartiere. Vorsorglich hat vom einem Abbruch von Gebäuden immer eine Kontrolle hinsichtlich Gebäudebrütern oder Fledermausquartieren zu erfolgen.

Da ein Gebäudeabbruch nicht festgesetzt wird, kann eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

A.4.4.6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Geltungsbereich kommen potenziell weit verbreitete Arten wie Amsel, Bachstelze, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit davon

ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

Im Wirkraum des Planungsvorhabens sind vor allem Arten der Gilde Luftinsektenjäger Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe zu prüfen:

Die oben genannten Arten bauen ihre Nester im Siedlungsbereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Die beiden Schwalbenarten benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z.B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle drei Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern.

Der Geltungsbereich des Vorhabens kann von den zwei Schwalbenarten nicht als Nahrungsraum genutzt werden. Der westlich angrenzende Bereich mit seinen weitläufigen, intensiv genutzten Ackerflächen stellt hingegen ein geeignetes Habitat dar, ist aber aufgrund der Armut an blühenden Pflanzen (als Lebensraum von Fluginsekten) suboptimal ausgestattet.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgrund von Festsetzungen der Bauleitplanung kann ausgeschlossen werden, da kein Abbruch von möglichen Habitaten der siedlungsgebundenen Gebäudebrüter festgesetzt ist. Die Nahrungsräume des Mauerseglers werden durch die Planung nicht in nennenswertem Umfang verkleinert.

Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Luftinsektenjäger.

A.4.4.7 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch das geplante Gewerbe-/Industriegebiet keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

A.4.5 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes WSG Brunnen XIV-XIX, Zweckverband Dieburg; das Festsetzungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

A.4.6 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmemissionen ein, ausgehend von der Bundesstraße B26, der etwas weiter nördlich parallel zu dieser verlaufenden bzw. in Richtung Langstadt verlaufenden Eisenbahntrasse sowie der beiden nach Süden führenden Landstraßen L3056 (Edmund-Lang-Straße) sowie L3316 (Schaafheimer Straße).

Vom Plangebiet selbst, aber auch von den südwestlich, nördlich und östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen gehen Gewerbelärmemissionen aus bzw. wirken auf das Plangebiet ein. Die relevanten Immissionsorte stellen die Wohnnutzung im Süden sowie weitere Wohnungen insbesondere im Südwesten des Plangebietes dar.

A.4.7 Denkmalschutz

Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Hessische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach § 21 Abs. 1-3 HDSchG wird hingewiesen:

- § 21 Abs. 1 HDSchG: Wer Bodendenkmäler entdeckt, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.
- § 21 Abs. 2 HDSchG: Anzeigepflichtig sind die Entdeckerin oder der Entdecker, die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks sowie die Leiterin oder der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist.
- § 21 Abs. 2 HDSchG: Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn deren Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.

A.5 Planinhalt

A.5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, Rechtsklarheit herzustellen und eine geordnete städtebaulichen Entwicklung in seinem Geltungsbereich angestrebt.

Hierbei sollen insbesondere die Entwicklungsperspektiven der ansässigen Gewerbebetriebe gesichert werden, ein verträgliches Miteinander mit den im Plangebiet und angrenzenden Bereichen vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet und eine Durchsetzung der für gewerblichen Nutzungen vorgesehenen Flächen vermieden werden.

A.5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flur 12, Flurstücke Nr. 25/7, 26/5, 26/6, 26/7, 35, 36, 37, 38/3, 38/4, 39 (teilweise), 76/8, 76/17, 76/19, 76/21, 76/22, 76/23, 76/24, 76/25, 77/5, 77/6, 77/7, 77/8, 79/2, 79/3, 101 (teilweise), 225 (teilweise), 226, 227/1, 227/4, 228, 229, 231/2, 231/3, 232, 233, 234, 235/1, 235/2, 236, 237/1, 239, 240/3, 240/4, 240/5, 241, 242, 243, 244/1, 244/10, 244/11, 244/3, 244/7, 244/8, 244/9, 245, 246, 247 und 248.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter der Altdörfer Kirche 2022“ werden gleichzeitig die Bebauungspläne „Hinter der Altdörfer Kirche“ (rechtsverbindlich seit dem 15.02.1963) „Hinter der Altdörfer Kirche – Änderungsplan 2“ (rechtsverbindlich seit dem 21.12.1971) und „Hinter der Altdörfer Kirche – Änderungsplan 3“ aufgehoben. In den Teilen der Geltungsbereiche dieser beiden Bebauungspläne, die nicht durch den Bebauungsplans „Hinter der Altdörfer Kirche 2022“ überplant werden, bemisst sich das Baurecht damit künftig nach § 34 BauGB.

A.5.3 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden Gewerbegebiete, Mischgebiete sowie ein Allgemeines Wohngebiet. Bei der Abgrenzung der Baugebiete wurde das Ziel verfolgt, möglichst viele Flächen als gewerbliche Bauflächen festzusetzen. Hiervon ausgenommen wurden die Flächen, die bereits im Bestand eine andere Nutzungscharakteristik aufweisen und nun als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet festgesetzt werden. Als Wohngebiet werden die in einer Zeile angeordneten Wohngebäude südlich der Altdörfer Straße festgesetzt, die sich nicht nur hinsichtlich der Nutzung, sondern auch in ihrer kleinteiligen Ausprägung deutlich von den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen unterscheiden. Diese Wohnbebauung ist historisch im Kontext mit der Entstehung des Elbschliff-Geländes entstanden; auch die Vorgängerbe-

bauungspläne setzten hier ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Eigentümer der Grundstücke können auf einen Erhalt dieser Gebietskategorie vertrauen.

Im Südwesten werden Flächen als Mischgebiet festgesetzt, in denen neben gewerblichen Nutzungsanteilen gleichgewichtig fast schon regelmäßig Wohnnutzungen anzutreffen sind, die nicht als Hausmeister- oder Betriebsleiterwohnungen aufzufassen sind.

Ein weiteres Mischgebiet wird nördlich des Südrings festgesetzt. Neben einer bestehenden Futtermittelfabrik sind weitere Grundstücke unbebaut geblieben bzw. werden als Gartengrundstücke genutzt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Baugebietes und sind damit unzulässig. Zwar wäre eine gewerbliche Nutzung dieser Grundstücke durchaus im Interesse der Stadt Babenhausen, gleichzeitig stellt diese Wohnbebauung aber eine stabile Nutzung dar, die weiterhin Bestand haben wird und deren Eigentümer auf einen angemessenen Schutz insbesondere gegenüber Gewerbelärmemissionen vertrauen können. Gewerbelärmemittenten befinden sich sowohl nördlich, westlich und östlich angrenzend als auch perspektivisch im Süden bei Nachnutzung des Elbschliff-Geländes, sodass es geboten erscheint, die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die mit zusätzlichen Besucher- und Lieferverkehren einhergingen, für diesen Bereich auszuschließen.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 3, 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Baugebietes und sind damit unzulässig. Zwar wäre eine gewerbliche Nutzung dieser Grundstücke durchaus im Interesse der Stadt Babenhausen, gleichzeitig stellt diese Wohnbebauung aber eine stabile Nutzung dar, die weiterhin Bestand haben wird und deren Eigentümer auf einen angemessenen Schutz insbesondere gegenüber Gewerbelärmemissionen vertrauen können. Gewerbelärmemittenten befinden sich sowohl nördlich, westlich und östlich angrenzend als auch perspektivisch im Süden bei Nachnutzung des Elbschliff-Geländes, sodass es geboten erscheint, die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die mit zusätzlichen Besucher- und Lieferverkehren einhergingen, für diesen Bereich auszuschließen.

Die Stadt Babenhausen verfolgt das Ziel, die Gewerbegebiete in größtmöglichem Maße einer gewerblichen Nutzung vorzubehalten. Daher werden für die Gewerbegebiete die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen als unzulässig festgesetzt. Anderenfalls wäre zu befürchten, dass sich – auch im Kontext mit den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten – eine schleichende Überformung hin zu einem gemischten Quartier ergibt und das Nebeneinander von schutzbedürftigen Nutzungen und emittierenden Gewerbebetrieben nochmals erschwert wird bzw. Betriebe in ihren Entwicklungsperspektiven eingeschränkt werden könnten.

Entsprechend der Regelung für die Mischgebiete, wird die Ansiedlung von nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Bordellbetrieben in den Gewerbegebieten als unzulässig festgesetzt, da in den südlichen Randbereichen des Plangebietes sowie den nördlich angrenzenden Bereichen nicht unerhebliche Wohnanteile anzutreffen sind, die ohnehin schon durch gewerbliche Emissionen und Verkehrslärm belastet sind und ggf. zusätzlich durch nächtliche Besucherverkehre beeinträchtigt würden, die mit Bordellen und ähnlichen Einrichtungen sowie mit Vergnügungsstätten verbunden sein könnten.

In Babenhausen ist eine Fehlallokation von Einzelhandelsnutzungen zu beobachten, die vor allem in den Gewerbegebieten südlich der B26 zu finden sind. Derzeit erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel an der Frankfurter Straße“,

die bei Umsetzung dazu beitragen wird, die Nahversorgungssituation im unterversorgten Norden des Stadtgebietes zu verbessern. Im Zuge des hiermit verbundenen, durch das Regierungspräsidium Darmstadt positiv beschiedenen Zielabweichungsverfahrens wurden diverse Nebenbestimmungen beauftragt. Insbesondere wurde die Stadt dazu verpflichtet, in den Gewerbegebieten im Süden der Stadt sukzessive einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen umzusetzen bzw. die Bebauungspläne entsprechend zu ändern. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Einzelhandels und im Hinblick auf den Verkauf an Endverbraucher vergleichbaren sonstigen Handelsbetriebe werden daher nach § 1 Abs. 5 Abs. 9 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Gleichzeitig wird als Gegen Ausnahme normiert, dass hiervon abweichend Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, die einem Gewerbebetrieb untergeordnet sind und deren Verkaufsfläche eine Fläche von 80 m² nicht überschreitet.

Entlang der Edmund-Lang-Straße vom nördlichsten Punkt des Geltungsbereichs des Bebauungsplan bis zur Straße „Hinter der Altdörfer Kirche“ im Süden wird der lichte Straßenraum der Edmund-Lang-Straße um 3,0 Meter erweitert. Hiermit wird das Ziel verfolgt, einen Radweg parallel zur Edmund-Lang-Straße anzulegen. Zwischen dem Südring im Norden und der Straße „Hinter der Altdörfer Kirche“ geht dies zu Lasten der angrenzenden privaten Grundstücksflächen, die in den früheren Plänen als Gewerbegebiet festgesetzt sind.

A.5.4 Maß der baulichen Nutzung

Orientiert am Bestand bzw. auch entsprechend den Vorgängerbebauungsplänen wird das Maß der baulichen Nutzung mittels Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Hierbei wurden die Geschossflächenzahlen für die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen gegenüber dem Vorgängerplan von 2,0 auf 2,4 erhöht, um eine angemessene Nachverdichtung der Flächen zu ermöglichen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzungen entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Dasselbe Nutzungsmaßmodell GRZ 0,8 und GFZ 2,4 wird auch für die Mischgebiete 1 und 2 festgesetzt, da sich hier nach § 34 BauGB ein entsprechendes Baurecht ableiten lassen würde bzw. einzelne Grundstücke bereits in einer solchen Dichte bebaut sind.

Für das Mischgebiet MI 3, das westlich und östlich in kleinteiligere Bebauung eingebettet ist, wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 ein geringeres Baurecht festgesetzt, das aber immer noch über dem Maß des Vorgängerplans liegt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet bleibt unverändert, da keinerlei Ausdehnung oder Nachverdichtung dieser an dieser Stelle erratischen Nutzungsart gewünscht ist.

A.5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hierbei werden für die Gewerbe- und Mischgebiete große Bauräume ausgewiesen, für das Allgemeine Wohngebiet abweichend baukörperbezogene Baugrenzen.

A.5.6 Immissionsschutz

Für die Überplanung des nahezu vollständig bebauten Geltungsbereichs mit verschiedenen Nutzungen (Gewerbe, Mischnutzung, Wohnnutzung) und die angestrebte städtebauliche Entwicklung wurde eine Schallimmissionsprognose zum Verkehrs- und Anlagenlärm eingeholt, um entsprechende Planungsoptionen diesbezüglich zu bewerten.

In diesem Rahmen wurden für die GE-Flächen im Plangebiet zulässige Geräuschkontingente ermittelt werden, mit denen an den nächsten zu schützenden Nutzungen die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden (s.u.). Weiterhin wurde geprüft, ob die bestehenden gewerblichen Nutzungen mit den ermittelten Kontingenten verträglich sind. Zudem wurden die vom Verkehr auf den Bahnlinien und Straßen im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen sowie der Gewerbelärm aus der Bestandsnutzung ermittelt und bewertet.

A.5.6.1 Gewerbelärm

Die Nutzung der GE-Flächen des Bebauungsplans führt an den zu schützenden Nutzungen in der Umgebung und den MI-Gebieten sowie dem WA-Gebiet im Bebauungsplan nicht zu unzulässigen Schallimmissionen, wenn sichergestellt ist, dass die für die jeweiligen Flächen ermittelten Geräuschkontingente bzw. die sich hieraus ergebenden zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden.

Maßgebend für die Einschränkungen sind die zu schützenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes nördlich und nordöstlich sowie das WA-Gebiet im Bebauungsplangebiet.

Für den Ansatz für uneingeschränkte gewerbliche Nutzungen existiert keine eindeutige Vorgabe. In der Richtlinie zur Bauleitplanung (DIN 18005, Nr. 5.2.3) werden die folgenden Anhaltswerte für flächenbezogene Schallleistungspegel in Gebieten ohne Emissionsbegrenzung genannt: Gewerbegebiet, tags und nachts 60 dB(A)

Der Nachtwert ist in der Praxis i.d.R. durch benachbarte Wohnnutzungen eingeschränkt.

Die ermittelten Werte lassen auf den GE-Flächen tags im Wesentlichen eine weitgehend uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zu. Im Nachtzeitraum sind gewisse Einschränkungen erforderlich. Auf der Gewerbegebietsteilfläche 4 ist eine gewerbliche Nutzung tags und nachts durch die direkte Nachbarschaft zum Allgemeinen Wohngebiet nur beschränkt möglich. Nicht eingeschränkte GE-Flächen sind in den benachbarten Gewerbegebieten ohne schalltechnische Festsetzungen vorhanden.

Da die Flächen des Bebauungsplans weitgehend bebaut sind, kann eine Überplanung mit Festsetzung von Geräuschkontingenten für die bestehenden gewerblichen Nutzungen zu Konflikten führen. Die Betriebe unterliegen einem Bestandsschutz; es kann ohne eine umfängliche schalltechnische Betriebsbetrachtung nicht eindeutig ermittelt werden, ob die Kontingente eine größere Einschränkung als der genehmigte Zustand darstellen.

Im Allgemeinen stellen die Geräuschkontingente des Bebauungsplans formal stärkere Einschränkungen dar als die in den Genehmigungsbescheiden getroffenen Festsetzungen. Ob die ermittelten Geräuschkontingente von den bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen eingehalten werden, wurde nicht geprüft. Eine Übersicht der Firmen im Bebauungsplangebiet gibt das Kapitel 5. Die für die Betriebe ermittelten Geräuschkontingente sind gegenübergestellt und auf Basis der Angaben zur Art des Betriebes bewertet. Wir weisen darauf hin, dass die zu Grunde gelegten Genehmigungsbescheide eventuell nicht vollständig sind, teilweise älteren Datums sind (keine Summenbetrachtung berücksichtigt) und keine Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz enthalten.

Für die Gewerbegebiete werden im Bebauungsplan Geräuschkontingente festgesetzt. Für die Mischgebiete ist der Nachweis des Schallimmissionsschutzes gemäß TA Lärm zu führen. Durch die Umwidmung der im unwirksamen Bebauungsplan „Hinter der Altdörfer Kirche, 2. Änderungsplan“ festgesetzten Gewerbegebietsflächen zu Mischgebieten werden die benachbarten Betriebe zumindest formal stärker eingeschränkt. Seit der Bebauungsplan für unwirksam erklärt wurde, waren die Nutzungen jedoch bereits nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die im Plangebiet aufgrund der gewerblichen Nutzungen außerhalb des Bebauungsplangebietes zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen wurden auf Grundlage pauschaler

Ansätze ermittelt, mit denen an den bestehenden zu schützenden Nutzungen die jeweils zulässigen Immissionen eingehalten werden.

Vor allem im Allgemeinen Wohngebiet kann nicht sichergestellt werden, dass die für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionen durch die Summe aller umliegenden Betriebe eingehalten werden. Die gewachsene Situation aus Wohnnutzungen neben Gewerbebetrieben stellt nach gutachterlicher Einschätzung eine Gemengelage dar und erfordert ggf. eine Zwischenwertbildung zur Bewertung der zulässigen Immissionen.

A.5.6.2 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird durch den Straßenverkehr auf der B 26, der L 3116, der L 3065 und den Schienenverkehr auf den Strecken 3557 und 4113 belastet.

Auf Höhe des Plangebietes sind im Rahmen der Lärmsanierung an Schienenwegen von der Deutschen Bahn Lärmschutzwände an der Strecke 3557 geplant. Da sich die Planungen noch in einer frühen Phase befinden, wurden die im Plangebiet zu erwartenden Immissionen im Rahmen der schalltechnischen Prognose mit und ohne Berücksichtigung der Lärmschutzwände ermittelt. Durch die geplanten Lärmschutzwände an der Bahnlinie sind im Plangebiet, vor allem im Mischgebiet MI 3, in der Berechnungshöhe 5,8 m ü. GOK um circa 1-2 dB geringere Immissionen zu erwarten.

Im Plangebiet werden ohne Berücksichtigung der Lärmschutzmaßnahmen die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen durch den Verkehr auf der B26, der L3116, der L3065 und den nordwestlich verlaufenden Bahnlinien tagsüber und nachts überschritten; hierbei können jedoch die zulässigen Orientierungswerte in den Gewerbegebieten südlich des Südrings sowie in den Mischgebieten im Süden des Plangebietes in Teilbereichen tags eingehalten werden.

Der für Mischgebiete zulässige Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) tags, welcher im Rahmen der Abwägung von Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden kann, wird im nördlichen Plangebietsbereich (Gewerbegebiet GE 1 und Mischgebiet MI 3) überschritten. Auf den weiteren Flächen wird der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete eingehalten.

In den Bereichen mit Beurteilungspegeln größer 64 dB(A) sollten keine Außenwohnbereiche ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen zulässig sein. Im Nachtzeitraum treten im gesamten Plangebiet Pegel größer 54 dB(A) auf. Im nördlichen Plangebietsbereich wird sogar ein Wert von 60 dB(A) nachts überschritten. In den Bereichen mit Pegeln größer 60 dB(A) sollten keine Schlafräume zulässig sein. In den Bereich mit Pegeln größer 54 dB(A) bestehen erhöhte Anforderungen an den Schallschutz.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen sind für zu schützende Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich könnte dies durch aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder -wälle) und/oder passive Maßnahmen (z. B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) erfolgen, wobei aktiven Maßnahmen in der Regel der Vorzug zu geben ist. Die Realisierung einer aktiven Schallschutzmaßnahme erfolgt wie aufgeführt perspektivisch an der Bahnlinie; weitere aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der räumlichen Situation und dem überwiegend gewerblichen Gebietscharakter mit städtebaulich vertretbarem Aufwand nicht zielführend und mangels Flächenverfügbarkeit auch nicht umsetzbar.

Die Stadt Babenhausen erachtet es daher als erforderlich, den Lärmkonflikt durch passive Maßnahmen an den Gebäuden umzusetzen. Der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm in schutzbedürftigen Räumen wird gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gewährleistet, wenn die in DIN 4109 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ eingehalten werden.

In den maßgebenden Richtlinien wird eine mechanische Lüftungseinrichtung bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 50 dB(A) für erforderlich gehalten. In der DIN 18005 wird darauf hingewiesen, dass bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern häufig nicht möglich ist.

A.5.6.3 Grünordnung

Gegenstand des Bebauungsplans ist die Überplanung einer bestehenden Gemengelage aus ehemals festgesetzten Gewerbegebieten und Wohngebieten sowie zwischenzeitlich eingetretenen Mischnutzungen. Der unwirksame Bebauungsplan „Hinter der Altdörfer Kiche“ traf für seinen Geltungsbereich keine grünordnerischen Festsetzungen.

In den vorliegenden Bebauungsplan „Hinter der Altdörfer Kirche“ wurden nun einige Pflanzgebote zur Durchgrünung aufgenommen, deren Auswirkung sich aber erst langfristig im Zuge von Änderungen im Bestand zeigen wird. Durch ein Mindestmaß an Durchgrünung sollen positive Effekte auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erzeugt werden. Dank der Gehölzvegetation können in den Baugebieten bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.5.6.4 Pflanzmaßnahmen

Alle Pflanzmaßnahmen müssen spätestens in der auf das Jahr der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

In den Gewerbegebieten ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Artenliste A oder ein Obstgehölz zu pflanzen.. Die Mindestqualität entspricht den Angaben der Artenliste A.

In den Mischgebieten ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Artenliste A oder ein Obstgehölz zu pflanzen. Die Mindestqualität entspricht den Angaben der Artenliste A.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Artenliste A oder ein Obstgehölz zu pflanzen. Die Mindestqualität entspricht den Angaben der Artenliste A.

Bestandsbäume, die erhalten werden, können auf die Pflanzgebote angerechnet werden.

Zwischen Baumstandorten ist ein Abstand von mindestens 10-12 m einzuhalten.

Innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs sind Strauchpflanzungen vorzunehmen. Es sind standortheimische Gehölze der Artenliste B zu verwenden. Die Strauch-Pflanzung hat in 3er-Gruppen einer Art zu erfolgen. Der Pflanzabstand hat 1,0 x 1,0 m zu betragen. Die Breite der Hecke wird auf 4,5 m festgesetzt. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen. Die Mindestqualität entspricht den Angaben der Artenliste B.

In den Gewerbegebieten und in den Mischgebieten sind Stellplatzanlagen mit Baumpflanzungen zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist mindestens ein stadtklimaresistenter Laubbaum der Artenliste A anzupflanzen

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

A.5.6.5 Grünordnerische Hinweise

Zwischen Baumstandorten und Versorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen ist gemäß FGSV-Merkblatt „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

Bäume sind während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Zur Erhaltung ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich eines Abstands von 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

A.5.6.6 Artenliste

A) „Durchgrünung“: Laubbäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feldahorn Sorte „Elsrijk“
<i>Carpinus betulus</i> „Lucas“	Hainbuche
<i>Catalpa bignonioides</i> „Nana“	Trompetenbaum
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus lavalleyi</i> „Carrierei“	Apfeldorn
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Gleditsia triacanthos</i> „Inermis“	Christusdorn
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Quercus robur</i> „Fastigiata“	Säulen-Eiche
<i>Robinia pseudoacacia</i> „Unifoliola“	Robinie
<i>Sorbus aria</i> „Magnifica“	Mehlbeere

Optional: Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, Mirabelle, Quitte

B) „Heckenpflanzungen“: Sträucher

(Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 60-100 cm)

<i>Cornus mas</i>	Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

A.5.6.7 Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan „Hinter der Altdörfer Kirche 2022“ überplant ein bestehendes im Wesentlichen realisiertes Gewerbegebiet. Der zwischenzeitlich für unwirksam erklärte Vorgängerbebauungsplan setzte hier bereits ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 0,4 für das Wohngebiet. Eine zusätzliche Versiegelung oder Flächeninanspruchnahme erfolgt, sodass im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB kein Eingriff erfolgt. Ein Ausgleichsbedarf besteht damit nicht.

A.5.7 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Stellplätze sind entsprechend der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen nachzuweisen. Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster). Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig.

A.5.8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.5.8.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist vollumfänglich erschlossen. Änderungen an der bestehenden Erschließungssituation sind nicht vorgesehen.

A.5.8.2 Stromversorgung

Das Plangebiet ist an die bestehende Versorgungsnetze angeschlossen.

A.5.8.3 Gasversorgung

Das Plangebiet ist an die bestehende Versorgungsnetze angeschlossen.

A.5.8.4 Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an das bestehende Netz zur Wasserversorgung angeschlossen.

A.5.8.5 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i. V. m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Sollten sogenannte "Grauwasseranlagen" geplant und gebaut werden, ist der Bauherr über die Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt gemäß Trinkwasserverordnung in Kenntnis zu setzen.

A.5.8.6 Brandschutz

Babenhausen verfügt über mehrere freiwillige Feuerwehren. Der Feuerwehrstützpunkt Babenhausen befindet sich in ca. 2,0 km Entfernung; die Fahrzeit beträgt ca. 5 Minuten. Das Plangebiet ist aber auch von den Feuerwehrstandorten Sickenhofen und Langstadt innerhalb der Hilfsfristen zu erreichen.

Durch die Planung ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der bestehenden Löschwasserversorgung. Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes liegen in ausreichender Breite an den öffentlichen Verkehrsflächen. Aufstellflächen für die Feuerwehr bei Grund-

stückstiefen von mehr als 50 Meter, Rettungswege und -zufahrten sind in dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

A.5.8.7 Stellplätze

Stellplätze sind entsprechend der jeweils geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen nachzuweisen.

A.5.9 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Bebauungsplan „Hinter der Altdörfer Kirche 2022“

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	6.810 m²	7,92%
Mischgebiet	17.725 m²	20,61%
Gewerbegebiet	50.713 m²	58,98 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	10.311 m²	11,99 %
Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün	431 m²	0,50%
Fläche gesamt	85.990 m²	100,00 %

A.6 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Darmstädter Straße (Bundesstraße 26). Die Anbauverbotszone der Bundesstraße in einer Breite von 20 Metern gemessen vom Fahrbahnrand wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

A.7 Interkommunale Abstimmung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich lediglich um eine Neuordnung bereits bebauten Gebiets. Überörtliche Auswirkungen, die eine interkommunale Abstimmung erforderlich machen würden, sind nicht erkennbar.

A.8 Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB

Babenhausen ist die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung besteht deshalb insbesondere ein Konflikt bezüglich der Größe der örtlichen Einzelhandelsverkaufsflächen und ihrer Lage im Stadtgebiet. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ wurde daher ein Zielabweichungsverfahren notwendig, dessen positiver Bescheid durch das Regierungspräsidium Darmstadt im Gegenzug die Auflage enthielt, für alle bestehenden und zukünftigen Gewerbegebiete sukzessive einen Einzelhandelsausschluss vorzusehen.

Dieser Anforderung der Raumordnung wird mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans „Hinter der Altdörfer Kirche 2022“ Rechnung getragen

A.9 Hochwasserschutz und Starkregenereignisse

Das Plangebiet befindet sich nicht in Gewässernähe und außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Bereichen. Vorkehrungen zum Hochwasserschutz sind daher nicht erforderlich.

Der für Gewerbegebiete typische und im Sinne einer effizienten Flächennutzung auch gebotene hohe Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets ist für die lokale Versickerung im Starkregenfall nachteilig und führt zu verstärktem Oberflächenabfluss. Zur Verminderung dieser Auswirkungen werden versickerungsfähige Beläge für Stellplätze und Zufahrten vorgeschrieben und bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung positiv angerechnet. Weitere Maßnahmen sind aufgrund der nahezu vollständigen Entwicklung des Gebiets absehbar sowohl räumlich als auch wirtschaftlich nicht umsetzbar.

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Die Stadt Babenhausen plant hinter der Altdörfer Kirche ein neues Wohnbaugebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet, beziehungsweise werden Teile des bereits existierenden Planungsraums neu festgesetzt. Hierzu wird der Bebauungsplan 1449 aufgestellt, der einen Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 8,6 ha umfasst. Die Lage des Plangebietes und die umfassten Flurstücke sind im Kapitel A3 ausführlich beschrieben.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.1 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.1.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- **BauGB**
insb. (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
 - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
 - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- **BNatSchG**
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz) sowie
HeNatSchG
insb. §. 1 Abs. 2 (Grünordnungspläne), §§ 20 bis 24 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), §§ 35 bis 38 (Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensstätten) und §. 2 (Gesetzlich geschützte Biotope)
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

- konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
- Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
- Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- BImSchG
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
 - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
- BBodSchG
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
 - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- WHG
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
sowie
Hessisches Wassergesetz (HWG)
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
 - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- HDschG
 - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
 - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.1.2 Natura-2000-Gebiete

In etwa 400m Entfernung südöstlich des Planungsgebiets befindet sich das flächengleiche FFH und Vogelschutzgebiet „In den Rödern bei Babenhausen“ (#6019-302#).

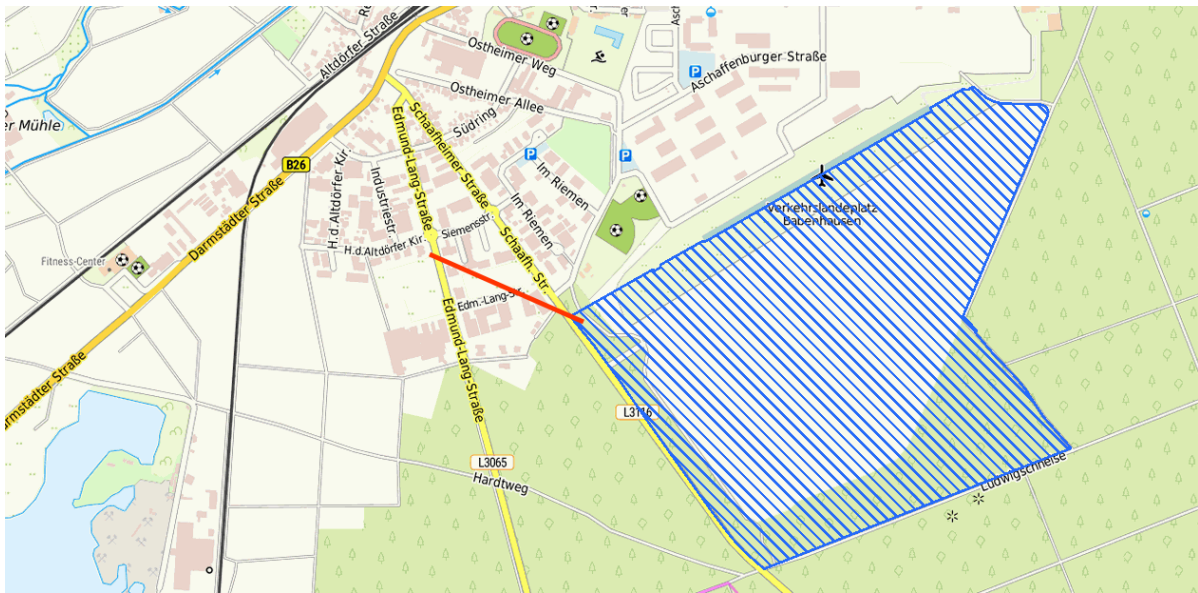


Abb.4: Entfernung zum FFH-/Vogelschutzgebiet „In den Rödern Babenhausen“, © geoportal Hessen, 2026

Eine Betroffenheit der Schutzziele durch die Planung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

B.1.1.3 Weitere Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder Überschwemmungsgebiete sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

B.1.1.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan Südhessen

Die Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen und des Regionalplans Südhessen sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kapitel A.4.1 Übergeordnete Planung-gen) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich teilweise laut Regionalplan im Siedlungsgebiet, sowie im Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe.

B.1.1.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

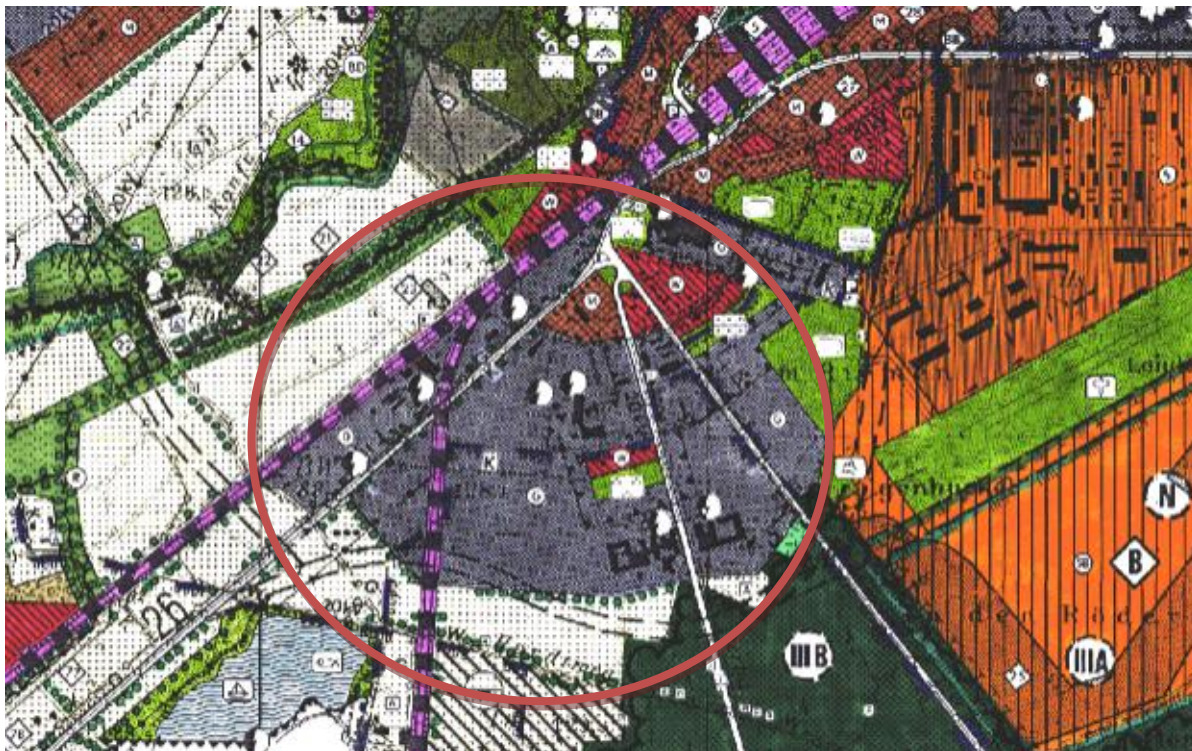


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem FNP Babenhausen, Bekanntmachung 30.11.2000 (Stadt Babenhausen: Flächennutzungsplan (22. März 2001))

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Babenhausen als gewerbliche Baufläche, im Norden als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar; eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist erforderlich (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Nach Angaben des Hessischen Statistischen Landesamtes beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Hessen 1,5 ha pro Tag (2020). Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung. Im Landkreis Darmstadt-Dieburg wurden im Jahr 2021 etwa 39 ha neu versiegelt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 87.340 m². Derzeit sind im Plangebiet keine Versiegelungen vorhanden, da es sich um vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.

Bezüglich Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet ist bis auf 2 Freiflächen im nördlichen Abschnitt bereits vollständig bebaut. Das Plangebiet verfügt somit über eine artenarme Vegetation, die stark durch die anthropogene Nutzung geprägt ist.

Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor. Es handelt sich um Lebensräume, die in der Gemeinde Babenhausen sehr häufig anzutreffen sind. Der Vorhabenraum wird von mehreren Seiten von bestehenden Siedlungsgebieten, Gebäuden und Straßen begrenzt. Das unmittelbare Umfeld des Planungsgebietes ist ebenfalls durch Siedlungsgebiet sowie landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Im Planungsgebiet ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Das Vorkommen seltener Arten, wie z.B. Fledermäusen ist nicht ausgeschlossen.

Durch die Lage im Siedlungskörper und zu den beiden Straßen bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut voraussichtlich von geringer Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

Beim Ausgangsgestein handelt es sich im westlichen Teil des Plangebietes um Mitteldiluvialer Bach- und Flussschotter der Gersprenz (dm(g)), sowie Jungdiluvialer Fluss- und Bachschotter der Odenwaldbäche mit Ausnahme der Gersprenz (do(o)) im östlichen Abschnitt.

Ein Bodentyp ist im Bodenflächenkataster des Bodenviewers Hessen nicht angegeben. Dies ist vermutlich auf die schlechte Untersuchbarkeit aufgrund der fast vollständigen Überbauung des Plangebiets zurückzuführen. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die weitgehende Bebauung stark eingeschränkt sind.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf der benachbart befindlichen Edmund-Lang-Straße, sowie der Darmstädter Straße, die in das Planungsgebiet eingetragen werden. Zudem kann das im Winter auf den umliegenden Straßen verteilte Streusalz, z. B. über Sprühnebel, in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. Das Plangebiet ist nicht grundwasserbeeinflusst. Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets „WSG Brunnen XIV-XIX“ des Zweckverbandes Dieburg.

Durch das Plangebiet führen zwei Starkregenfließpfade in Nord-Süd Ausrichtung.

Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen festgesetzt werden.

Aufgrund der bestehenden Überbauung des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion bedeutungslos und trägt stattdessen eher zu einer thermischen Belastung bei. Durch die Nähe zur Edmund-Lang-Straße, sowie der Darmstädter Straße sind lufthygienische Vorbelastungen im Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist durch die Bebauung mit Wohnhäusern und Gewerben vorgeprägt. Im Norden ist eine Freifläche mit lückigem Baumbestand vorzufinden, welche einem Parkcharakter ähnelt. Südlich davon befindet sich eine weitere Freifläche mit geringem Baumbestand an der nördlichen Grenze. Geprägt ist das Plangebiet durch diverse Gewerbe-/ bzw. Einzelhandelsbetriebe, wie Aldi und Edeka im Nordwesten sowie ein Autohaus und einen Bäckereitechniker im Nordosten. Im Süden findet sich außerdem noch ein Whirlpool Fachhandel und ein Campingausrüster. Der angrenzende Verkehrsknotenpunkt (Kreisverkehr) ist ebenfalls signifikant.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich im Südwesten landwirtschaftlich genutzte Flächen, südöstlich ein größerer Industriekomplex und noch weiter südöstlich, ca. 380 Meter vom Plangebiet entfernt ein Wildpferdegehege mit FHH und Vogelschutzgebiet.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Hessischen Denkmalsgesetzes (HDSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Es sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Für die Planung wurden die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für die Erholung ist das Planungsgebiet nicht relevant. Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoffen sowie eventuell Geruchsemissionen durch die im Plangebiet und angrenzend befindlichen Gewerbebetriebe sowie durch den Verkehr auf der Edmund-Lang-Straße und der Darmstädter Straße.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer veränderten baulichen Nutzung des Gebietes. Es wird voraussichtlich in geringem Umfang belebter Boden in Anspruch genommen. Dies hat kaum negative Auswirkungen auf das lokale Kleinklima. Die Fläche ist schondurch die Lage und die bereits bestehende Bebauung vorbelastet und bereits zu großen

Teilen versiegelt, daher ist mit keinen großen Veränderungen beziehungsweise erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und

allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungskindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben.

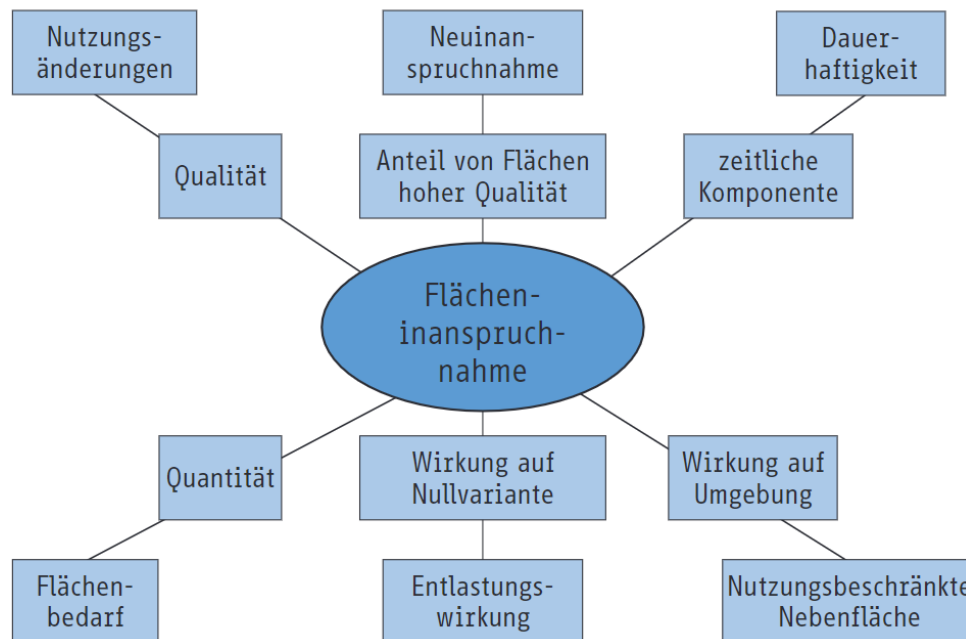


Abbildung 7: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Nutzungsänderungen

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten nicht.

Neuinanspruchnahme

Bei dem Bauvorhaben werden keine Flächen neuversiegelt. Für die Neuinanspruchnahme ist das als neutral zu bewerten.

Dauerhaftigkeit

Die Fläche wird dauerhaft in Anspruch genommen. Das Vorhaben ist für das Schutzgut Fläche im Hinblick auf die Dauerhaftigkeit und Regenerationsdauer als negativ zu betrachten.

Nutzungsbeschränkte Nebenfläche

Es werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht.

Entlastungswirkung

Es ist keine Entlastungswirkung vorhanden.

Flächenbedarf

Der Flächenbedarf ist aufgrund ausbleibender Neuversiegelung als neutral zu bewerten.

Ergebnis

Indikator	1	2	3	4	5	Kriterium
Nutzungsänderungen	>5	1-5	0	-1 - -5	< -5	Veränderung der weiteren möglichen Nutzungsarten
Neuinanspruchnahme	> 20 %	1-20 %	> 50 %	1-20 %	> 20 %	Anteil an beanspruchten Flächen hoher Qualität
	mehr Nutzungen möglich		degr. Flächen	Nutzungsgruppe Vegetation		
Dauerhaftigkeit	-	-	keine	1-50 a	> 50 a	Dauer der Blockierung für andere Nutzungsarten
Nutzungsbeschränkte Nebenfläche	< 90 %	90-99 %	100 %	101-150 %	> 150 %	Veränderung der vom Vorhaben indirekt beeinflussten Fläche
Entlastungswirkung	> 20 %	5-20 %	< 5 %	< 5 %	> 5 %	Entlastung der nutzungsbeschränkten Nebenfläche der Nullvariante
	Entlastung		Neubelastung			
Flächenbedarf	< 95 %	95-99 %	100 %	101-110 %	> 110 %	Flächenbedarf relativ zur Nullvariante

Abbildung 8: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

Durch die Betrachtung der fünf Bewertungskriterien ergibt sich bei dem konkreten Bauvorhaben für das Schutzgut Fläche keine Bedeutung.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Bebauung werden möglicherweise die bisherigen Habitatstrukturen (Bäume, Hecken, etc.) beseitigt. Die dort vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Zudem kann sich die Straßen-bzw. Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Baugebietes mit festgesetzten Baumpflanzungen bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut. Verschiedene anpassungsfähige Vogelarten werden auch in den entstehenden Freiflächen geeignete Habitatstrukturen finden und in das Gebiet zurückkehren. Es ist davon auszugehen, dass künftig weiterhin Kulturfolger und Ubiquisten im Gebiet vorkommen werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Sollte im Zuge der Planrealisierung gewachsener, belebter Boden in Anspruch genommen werden, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, ist dieser für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige Überbauung derzeit bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, ex-

plosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Eine Erweiterung der Bebauung ist nicht vorgesehen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer geringen Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Versickerung von Niederschlagswasser. Es wurden Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen aufgenommen.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist, sind keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche betroffen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird mit seinem Westrand weiterhin einen Teilbereich des Ortsrandes von Babenhausen bilden, der durch Gehölzstrukturen, Parkplatzflächen und Gewerbebauten geprägt ist.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass im Gebiet eine angemessene Durchgrünung entsteht. Da die Planung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen anzuzeigen (§ 21 HDSchG) sowie unverändert zu belassen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Zustimmung durch die Denkmalfachbehörde. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kann es zu Auswirkungen auf Sachgüter kommen.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

B.3.10 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren. Eine Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr ist nicht zu erwarten.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der städtischen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Solar-Kataster mit einer jährlichen Globalstrahlung von etwa 954 kWh/m² über günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie¹. Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

B.3.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Stadtgebiet Babenhausen gehört zur Erdbebenzone 0², d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist gering.

B.3.12 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die anthropogene Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

¹ <https://solar-kataster-hessen.de/appsk2/pv/> [Zugriff: 13.01.2026]

² Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 03.12.2025]

Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe würde sich wahrscheinlich nach dem Ablauf verschiedener Sukzessionsstadien als Klimaxgesellschaft ein geschlossener (Hainbuchen-)Wald entwickeln.

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Wahl bereits bestehender Baugebiete. Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die zu erwartenden Auswirkungen sind somit weitgehend minimiert. Die festgesetzte Durchgrünung mit Baumpflanzungen soll zusätzlich zu einem guten Ortsbild beitragen.

B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist und keine wesentliche Erhöhung der baulichen Dichte erfolgt, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen (=Eingriff). Es entsteht kein Ausgleichsbedarf.

B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen, artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Es sind keinerlei Maßnahmen erforderlich.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen und alternative Bebauungskonzepte mit geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht denkbar.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 2: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	- Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, - Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	- Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden - Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen - Baugrundeignung - Versiegelungsgrad - Vorhandensein von Altlasten - Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	- Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern - Flurabstand zum Grundwasser

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
	▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds liegen keine detaillierten Informationen vor.

B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Stadt Babenhausen, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes wider Erwarten eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB..

B.7.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 3: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2025) ▪ Fachbeitrag Artenschutz August 2024 - Landschaftsökologie und Zoologie
Boden	▪ Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Bodenvierer Hessen (2025) ▪ Altlasten, Stadt Babenhausen
Wasser	▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2025)
Luft / Klima	▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2025)
Mensch und seine Gesundheit	▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2025) ▪ UmweltAtlas Hessen: Lärmbelastungskataster (2025)

Umweltbelang	Quelle
	▪ schalltechnische Untersuchung (Wölfel, 2024)
Landschaft	▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2025)
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2025) ▪ Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2025)
sonstige Quellen	▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 03.12.2025] ▪ Stadt Babenhausen: Flächennutzungsplan. https://www.babenhausen.de/bauen-planen-und-umwelt/bauen-in-babenhausen/flaechennutzungsplan/ [Zugriff: 03.12.2025] ▪ Rp-darmstadt.hessen.de: Regionalplan Südhessen. https://rp-darmstadt.hessen.de/infrastruktur-und-wirtschaft/regionalplanung/regionalplan-suedhessen/regionalplan-suedhessen-regionaler-flaechennutzungsplan [Zugriff: 03.12.2025] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) ▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hinter der Altdörfer Kirche“ der Stadt Babenhausen beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind als nicht erheblich einzustufen.

Da das Plangebiet bereits zum großen Teil bebaut ist, ist mit keiner Veränderung des Versiegelungsgrads zu rechnen. Weitere Maßnahmen oder die Schaffung von Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich. Es entsteht kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. 2018 Nr. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) in der Fassung vom 10.04.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I, S. 323)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abb.2: Ausschnitt aus LEP Hessen 2020, Plankarte I der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000.....	9
Abbildung 3: Ausschnitt aus LEP Hessen 2020, Karte der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 mit Kennzeichnung des Standortes des Vorhabens (schwarze Markierung) (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen: Plankarte I, 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000).....	9
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010, Teilkarte 2 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (gelbe Markierung).....	10
Abb.4: Entfernung zum FFH-/Vogelschutzgebiet „In den Rödern Babenhausen“, © geoportal Hessen, 2026.....	27
Abbildung 3: Ausschnitt aus LEP Hessen 2020, Karte der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 mit Kennzeichnung des Standortes des Vorhabens (schwarze Markierung) (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen: Plankarte I, 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000).....	27
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem FNP Babenhausen, Bekanntmachung 30.11.2000 (Stadt Babenhausen: Flächennutzungsplan (22. März 2001)).....	28

Abbildung 8: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	32
Abbildung 9: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 2021	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2: Flächenbilanz Bebauungsplan „Hinter der Altdörfer Kirche 2022“	24
Tabelle 5: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....	36
Tabelle 6: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	37

E Verzeichnis der Anlagen

Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Wölfel Engineering GmbH + Co.
KG, 18.11.2024