



Stadt Babenhausen
Landkreis Darmstadt-Dieburg

Flächennutzungsplan, 31. Änderung

**im Parallelverfahren zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“**

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf vom 08.07.2026

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Babenhausen
vertreten durch
Bürgermeister Dominik Stadler

Marktplatz 2
64832 Babenhausen

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

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Matthias Fleischhauer**
Stadtplaner ByAK, AKH
Claudio Lenz
B.Sc. Umweltschutzingenieur

Planstand Entwurf vom 08.07.2026

Nürnberg, 08.07.2026
TB MARKERT

Babenhausen, _____
Stadt Babenhausen

Matthias Fleischhauer

Bürgermeister Dominik Stadler

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	7
A.1	Anlass und Erfordernis	7
A.2	Ziele und Zwecke	7
A.3	Ausgangssituation	7
A.3.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	7
A.3.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	7
A.4	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	8
A.4.1	Raumordnung	8
A.4.2	Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (LEP)	8
A.4.3	Regionalplan Südhessen	9
A.4.4	Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des Vorhabens	12
A.4.5	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	12
A.4.6	Naturschutzrecht	14
A.4.7	Wasserhaushalt	14
A.4.8	Immissionsschutz	14
A.4.9	Denkmalschutz	15
A.5	Wirksamer Flächennutzungsplan	15
A.6	Änderung des Flächennutzungsplanes	15
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	15
A.6.2	Standortalternativenprüfung	15
A.6.3	Nutzungsänderung	21
A.6.4	Flächenbilanz	22
A.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	22
A.7.1	Boden und Wasser	22
A.7.2	Verkehr und Lärm	22
A.7.3	Freileitungen und Elektromagnetische Immissionen	22
A.8	Nachrichtliche Übernahmen	23
A.8.1	110 kV-Freileitung mit Maststandort	23
A.8.2	Sichtfeld im Einfahrtsbereich zur Frankfurter Straße	23

B	Umweltbericht	24
B.1	Einleitung	24
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	24
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	24
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	27
B.2.1	Schutzgut Fläche	27
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	27
B.2.3	Schutzgut Boden	27
B.2.4	Schutzgut Wasser	28
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	28
B.2.6	Schutzgut Landschaft	28
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	29
B.2.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	29
B.2.9	Wechselwirkungen	29
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	29
B.3.1	Wirkfaktoren	30
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	30
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	30
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	31
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	32
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	32
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	32
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	33
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	33
B.3.10	Wechselwirkungen	33
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	34
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	34
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	34
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	35
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	35
B.5.2	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	35

B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	35
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.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	38
C	Rechtsgrundlagen	39
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	40
E	Verzeichnis der Anlagen	40

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die CMB PA GmbH & Co. KG mit Sitz in Aschaffenburg plant, einen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt im Norden der Stadt Babenhausen westlich der Frankfurter Straße zu errichten. Die Stadt Babenhausen hat dem Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB zur Ermöglichung von Lebensmittelversorgung entsprochen und macht sich dessen Planung zu eigen.

Durch das Vorhaben soll die bisher überwiegend landwirtschaftlich bzw. als Kompensationsfläche genutzte Fläche zwischen der Straße „Am Viehtrieb“ und dem ehemaligen Industrieareal (Fa. Iroplast) mit einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel überplant werden. Hierfür wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Da die vorgesehene Nutzung nicht der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans entspricht, muss dieser im Parallelverfahren geändert werden.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Verbesserung der Nahversorgung insbesondere im nördlichen Stadtgebiet Babenhausens durch die Ermöglichung großflächigen Einzelhandels auf dem rund 1,15 ha großen Plangebiet. Aufgrund der vorgesehenen Wohnungsbauentwicklung auf dem südlich angrenzenden Gelände (s.u.) ist in der näheren Umgebung des Vorhabens perspektivisch ein Nachfragezuwachs zu erwarten.

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Der Änderungsbereich liegt rund einen Kilometer vom Stadtzentrum entfernt am nordwestlichen Stadtrand der Kernstadt Babenhausen. Das Gebiet liegt westlich der Frankfurter Straße; unmittelbar nordöstlich des Plangebiets verläuft die L 3116, die am Ortseingang in einen Kreisverkehr mündet.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 1,15 ha die Flurstücke 70/7, 69/2, 68/4, 68/3 und 67, Flur 8, jeweils Gemarkung Babenhausen.

A.3.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Areal ist nahezu vollständig eben, lediglich an einem Teil der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft eine kleine Böschung zur rund einen halben Meter höher liegenden Frankfurter Straße. Das Plangebiet wird in Südwest-Nordost-Richtung von zwei Hochspannungsfreileitungen überspannt, im nördlichen Bereich befinden sich darüber hinaus mehrere verteilt stehende Bäume und Gehölze. Erschlossen wird das Gelände über eine Zufahrt von der Frankfurter Straße.

Hinter dem Feldweg, der den Geltungsbereich in Richtung Westen begrenzt, öffnet sich freies Acker- und Grünland; nordwestlich angrenzend an das Plangebiet liegt ein solitäres Wohngebäude. In Richtung Süden und Osten schließt überwiegend kleinteilig bebautes, überwie-

gend zu Wohnzwecken genutztes Stadtgebiet an. Direkt südlich des Plangebiets befindet sich eine vormals gewerblich genutzte Fläche, die dortigen Gebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen und das Gelände geräumt.

A.4 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Raumordnung

A.4.2 Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (LEP)

Die Stadt Babenhausen liegt in einem *verdichteten Raum* im südhessischen Regierungsbezirk Darmstadt. Babenhausen ist Teil der überregionalen Entwicklungsachse Darmstadt <> Aschaffenburg. Babenhausen ist 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.4.3). 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).

Das Vorhaben umfasst eine Verkaufsfläche von 1.900 m² und ist daher als großflächiger Einzelhandel einzustufen. Derartige Ansiedlungen sind laut LEP Hessen 2020 nur in Ober- und Mittelzentren zulässig (Ziel Z 6-1). Bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² sind großflächige Einzelhandelsvorhaben zur Gewährleistung der Grundversorgung jedoch „auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig.“ (Ziel Z 6-1)

Weiterhin dürfen „Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO [...] nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden.“ (Ziel Z 6-3) Die Darstellung entsprechender Gebiete erfolgt auf Ebene des Regionalplans (siehe A.4.3). Die „Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie [die] Umweltauswirkungen“ sind bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben „vertieft zu untersuchen“ (Ziel Z 6-3). Sie dürfen „nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen.“ (Ziel Z 6-4). Die hierzu ausgearbeitete Auswirkungsanalyse sieht keine schädlichen Auswirkungen auf andere Standorte als gegeben an (siehe hierzu A.4.4).

Eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, wie sie gemäß Grundsatz G 5.3-2 bei Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu berücksichtigen ist, ist am Standort des Vorhabens gewährleistet. Das Gebiet ist in unmittelbarer Nähe, zwischen Kreisverkehr und Einmündung Frankfurter Straße / Tannenweg, über die Bushaltestelle *Frankfurter Straße* (Linie BA2) an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden.

Hinsichtlich landesplanerischer Freiraumfunktionen (vgl. Abbildung 1) liegt der Geltungsbe-
reich in der Randzone eines „Verbunds der Trockenlebensräume“ und eines „Verbunds der
Feuchtlebensräume“. Unmittelbar über die betreffende Fläche verläuft in Südwest-Nord-
ost/Nord-Richtung zudem eine Hochspannungsleitung; ein Leitungsmast befindet sich auf
den Flurstücken 69/2 und 70/7.

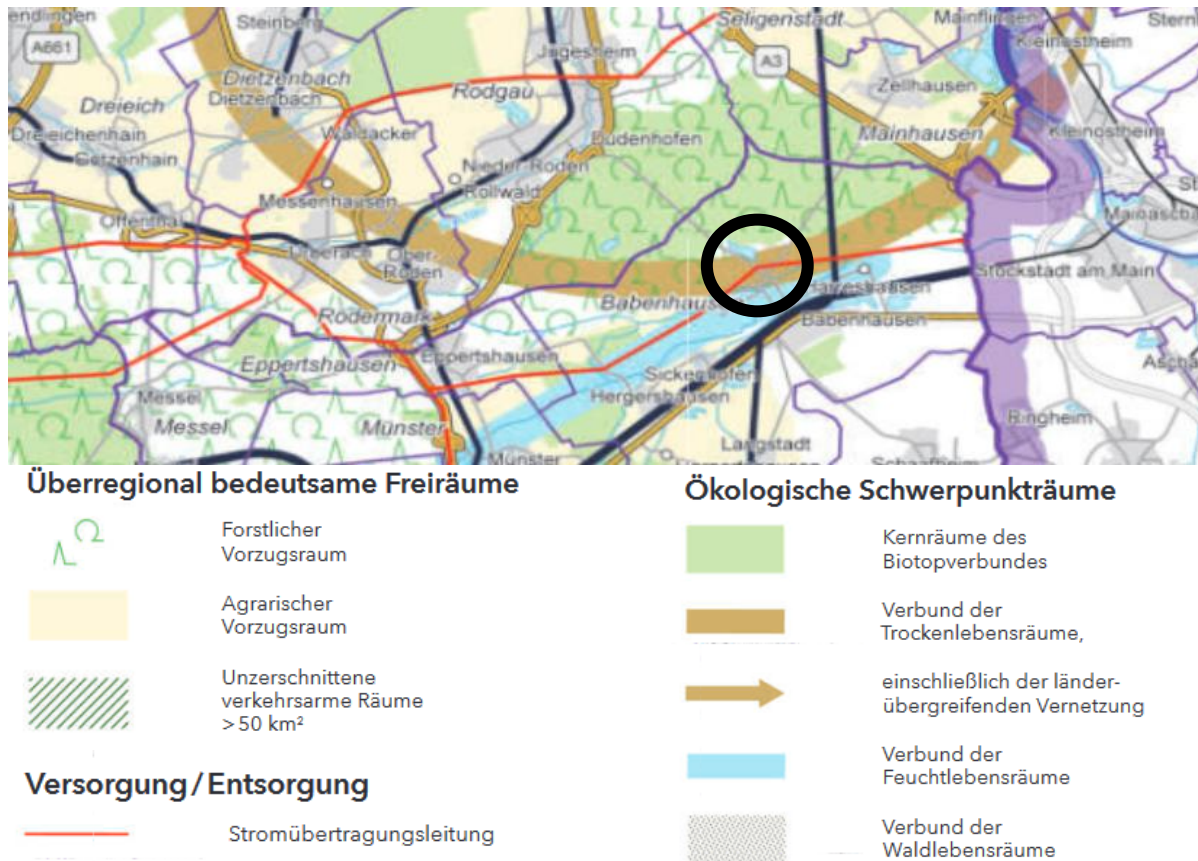


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP Hessen 2020, Karte der 4. Änderung des LEP Hessen 2000 mit Kennzeichnung des Standortes des Vorhabens (schwarze Markierung) (Quelle: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen: Plankarte I, 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000)

A.4.3 Regionalplan Südhessen

Für die Stadtentwicklung und die von der Regionalplanung ausgewiesenen zulässigen Flächenkontingente ist die zentralörtliche Funktion Babenhausens bedeutsam. Die Stadt zählt 17.122 Einwohner (Stand 30.06.2022) und wird in der Planungsregion Südhessen als Unterzentrum 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).

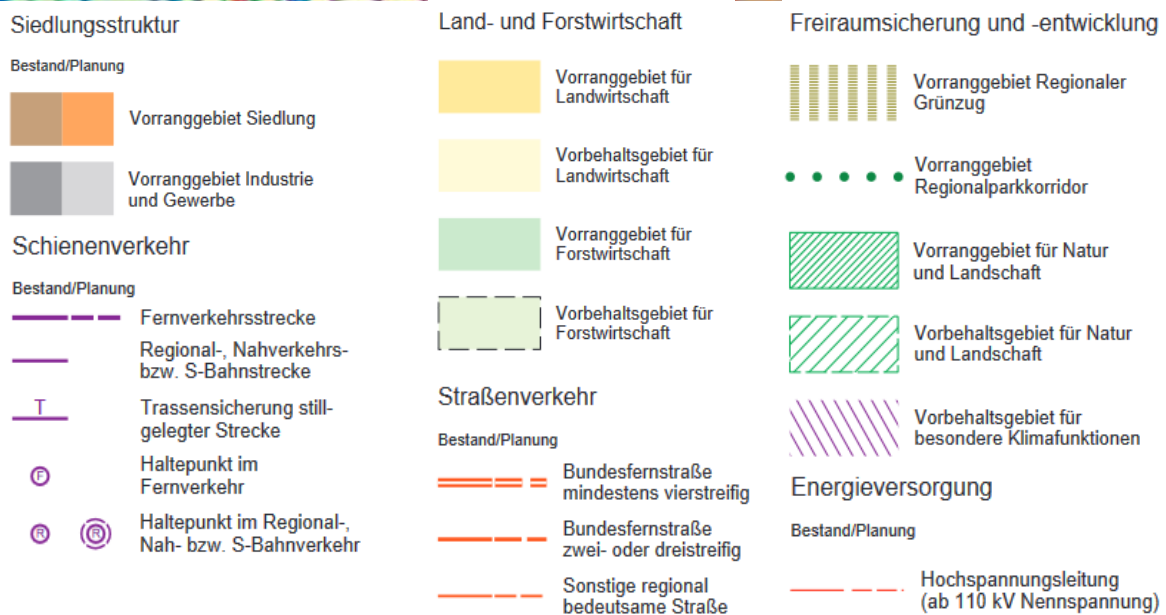


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010, Teilkarte 2 bzw. 3 mit Kennzeichnung des Vorhabenstandorts Vorhabens (schwarze Markierung) (Regionalversammlung Südhessen, Regierungspräsidium Darmstadt: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010: Teilkarte 2 bzw. 3 (17. Oktober 2011))

Das Plangebiet befindet sich laut der 2. bzw. 3. Teilkarte des Regionalplans teilweise innerhalb des *Vorranggebiets Siedlung* (siehe Abbildung 2). Das Ziel Z 6-3 der Landesplanung (siehe Kap. A.4.2), „Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO [...] nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten“ festzusetzen, wird demnach zumindest teilweise erfüllt.

Ansiedlungskriterien für großflächigen Einzelhandel in Unterzentren

Wie bereits beschrieben, stellt das Vorhaben eine großflächige Einzelhandelsansiedlung dar. Der Regionalplan Südhessen folgt den Vorgaben des Landesentwicklungsplans und setzt als Ziele der Regionalentwicklung fest, dass „Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ... grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig [ist]“. Begründete Ausnahmen – etwa zur Sicherstellung der örtlichen Grundversorgung – sind allerdings möglich und großflächige Einzelhandelsvorhaben „unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes [...] auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.“ (Z 3.4.3-2).

Der Regionalplan 2010 nimmt eine zusätzliche, für das Vorhaben relevante Detaillierung vor und unterscheidet hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche die Art des sich ansiedelnden Einzelhandels. Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen Lebensmittel-Vollversorger. Für Märkte dieser Art kann gemäß dem Regionalplan „zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen [...] bis zu [einer Größe von] 2.000 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.“ (Z 3.4.3-2) Die geplante Verkaufsfläche von 1.900 m² ist daher zunächst als raumverträglich zu bewerten.

Die **Grundversorgung** umfasst im Sinne der Regionalplanung „die regelmäßige Nahversorgung mit Grund- und Nahversorgungsgütern für den täglichen Bedarf [...] in unmittelbarer Wohnortnähe. Dazu zählt in erster Linie die Versorgung mit Lebensmitteln.“ (Begründung zu G 3.4.3-1).

Von Bedeutung ist dabei „die fußläufige Erreichbarkeit in zumutbarer Entfernung von maximal 700 m.“ (Begründung zu G 3.4.3-1) Dieser Radius ist entscheidend, weil Babenhausen im südlichen Stadtgebiet, innerhalb des im Regionalplan dargestellten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe, bereits über großflächige Einzelhandelsmärkte – insbesondere auch Lebensmittelvollversorger – verfügt. Deren fußläufiger Einzugsbereich endet in etwa im Bereich der Bahnunterführung. Der Großteil der Wohnbebauung in Babenhausen liegt allerdings nördlich der Bahntrasse und deswegen außerhalb einer fußläufigen Erreichbarkeit zu diesen bestehenden Versorgungsmöglichkeiten. Relevant für die Zulässigkeit des Vorhabens ist deswegen die Nahversorgungssituation im nördlichen Stadtbereich Babenhausens. Hier sind derzeit zwei Lebensmitteldiscounter (Platanenallee 23 und Bouxwiller Str. 1) sowie ein kleiner Supermarkt (Am Obereichen 1) ansässig. Ein Lebensmittelvollversorger findet sich jedoch nicht.

Gleichwohl ist es für die Zulässigkeit des Vorhabens erforderlich, die voraussichtlichen Auswirkungen „auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde“ zu ermitteln, denn durch die geplante Neuansiedlung dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf diese zu erwarten sein. (Z 3.4.3-2)

Da Lebensmittel gemäß der Sortimentsliste (siehe S. 51 Regionalplan) als zentrenrelevantes Sortiment eingestuft sind, ist das Vorhaben auch von den Festlegungen zu zentrenrelevanten Sortimenten betroffen: Großflächige Einzelhandelsvorhaben, die **regionale Bedeutung** besitzen und **zentrenrelevante Sortimente** führen, sind nur in den – für die Mittel- und Ober-

zentren des Regionalplans gebietsscharf dargestellten – zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln (**Z 3.4.3-4**).

A.4.4 Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des Vorhabens

Zur Ansiedlung des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes inkl. Backshop mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.900 m² wurde eine Auswirkungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom 15.02.2023 erstellt (im Folgenden GMA 2023, siehe Anhang).

Das Vorhaben wird darin anhand der wesentlichen Elemente der Landes- und Regionalplanung, d.h. Zentralitäts-, Kongruenz- und Integrationsgebot sowie Beeinträchtigungsverbot geprüft. Das Vorhaben wird darin als Markt mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Sortiment eingestuft.

Hinsichtlich der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens geht das Gutachten von einer Umsatzumverteilung von 6,2 Mio. € von bestehenden Anbietern in Babenhausen aus, davon 5,4 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln. Im Lebensmittelsegment bedeutet dies eine Umsatzverteilungsquote von ca. 12-13 %, wobei bestehende Standorte sehr unterschiedlich stark betroffen werden. Für den Einzelhandel der Innenstadt wird eine Umverteilungsquote von durchschnittlich ca. 4-5 % prognostiziert, woraus laut Gutachten „im Allgemeinen keine Gefährdungen der Versorgungsstruktur abzuleiten“ sind. Auch für den meistbetroffenen Lebensmittelmarkt Norma in ca. 1,2 km Entfernung ist demnach keine Bestandsgefährdung zu erwarten (GMA 2023, S. 26).

GMA führt dazu weiter aus:

„Festzuhalten ist, dass die Planung die Kriterien eines raumverträglichen Einzelhandelsvorhabens grundsätzlich erfüllt. Das Vorhaben stellt die verbrauchernahe örtliche Grundversorgung im Nordteil der Stadt Babenhausen langfristig sicher, befindet sich perspektivisch an einem städtebaulich integrierten Standort, löst keine Beeinträchtigungen der örtlichen und überörtlichen Versorgungsstrukturen aus und hält sowohl im Hinblick auf die geplanten Sortimente (ausschließlich Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente) als auch auf die Größenordnung (Lebensmittelmarkt mit max. 1.900 m² Verkaufsfläche) die Bestimmungen des Regionalplans, Z3.4.3-2, ein. In Bezug auf die standörtlichen Regelungen des Regionalplans / regionalen Flächennutzungsplans ist darauf hinzuweisen, dass das Planareal als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ ausgewiesen ist. Die für das Vorhaben angestrebte Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel ist damit prinzipiell möglich“ (GMA 2023, S. 30).

A.4.5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die geplante Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelmarktes widerspricht dem Integrationsgebot (Z3.4.3-2, 4. Absatz) sowie dem Zentralitätsgebot (Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1) des Regionalplans.

Die Umsetzung der Planung ist nur im Wege der Zulassung einer Abweichung von den entgegenstehenden Zielen des RPS/RegFNP 2010 möglich. Auf Antrag der Stadt Babenhausen hat die Regionalversammlung Südhessen in ihrer Sitzung vom 20. Oktober 2023 die Abweichung zugelassen.

1. Die vorliegende Abweichungszulassung wird erst und ausschließlich wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zugelassen und bestandskräftig oder vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen festgestellt worden ist, dass eine solche nicht erforderlich ist
2. Die im Abweichungsantrag angegebene Verkaufsfläche von maximal 1.900m² ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen
3. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist durch entsprechende Gutachten nachzuweisen, dass
 - a) im Hinblick auf die Heidelerche innerhalb des Fauna Flora Habitat- Gebiet 6019-305 „VDO-Siemens Betriebsgelände nördlich Babenhausen“ Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden können
 - b) die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte gesichert ist
4. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat die Stadt Babenhausen den Ausschluss von Randsortimenten (Schreib- und Druckwaren, Bäckerei) zu prüfen und ein Absehen von einem solchen Ausschluss zu begründen.
5. Für das südliche Stadtgebiet von Babenhausen vorhandene Gewerbegebiets-Bebauungspläne sind sukzessive um einen Einzelhandelsausschluss zu ergänzen sowie für im Zusammenhang bebauten Ortsteile, deren Eigenart einem Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO entsprechen, Bebauungspläne mit Einzelhandelsausschluss aufzustellen.

Die erforderliche Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 wurde entsprechend Nebenbestimmung 1 zwischenzeitlich vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen zugelassen.

Der Bebauungsplan beschränkt die zulässige Verkaufsfläche auf 1.900 m². Durch den Vorhabenträger wurde die Erstellung eine Natura 2000-Vorprüfung für das FFH-Gebiet beauftragt und der Fachbeitrag Artenschutz Stand Feb. 2023 nochmals ergänzt. Im Ergebnis der Gutachten kommt die Heidelerche als potenzieller Nahrungsgast im Plangebiet vor. Zur Kompensation werden im Rahmen der Planung entsprechende Ersatznahrungshabitate vorgesehen.

Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung geprüft und kann als gesichert betrachtet werden. Der Aufforderung wurde damit nachgekommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung hat der Vorhabenträger eine Auswirkungsanalyse durch die GMA erarbeiten lassen. Im Ergebnis betreffen die Umsatzumverteilung bei den Randsortimenten überwiegend Betriebe mit ähnlichen Angebotskonzepten, d. h. großflächige Lebensmittelmärkte, die vergleichbare Angebote aufweisen. Für die Sortimente Backwaren sowie Schreibwaren wurde eine zu erwartende Umsatzumverteilungsquote von 3 % ermittelt, die den Bestand der Betriebe in der Innenstadt nicht gefährden. Insgesamt ist der mit dem Vorhaben einhergehenden Verbesserung des Nahversorgungsangebotes im Babenhäuser Norden höheres Gewicht einzuräumen als der zu erwartenden geringen Umsatzumverteilung bei den genannten Sortimenten. Die Erforderlichkeit eines Ausschlusses oder einer Beschränkung der genannten Sortimente wird auch von den Gutachtern nicht erkannt.

Die Stadt Babenhausen ist derzeit dabei, die bestehenden Gewerbegebiete im Süden des Stadtgebietes zu überarbeiten bzw. sieht auch die Neuaufstellung von Bebauungsplänen vor. Die Planungen sehen jeweils restriktive Regelungen bei der Zulässigkeit von Einzelhandel vor.

Insgesamt erachtet die Stadtverordnetenversammlung aufgrund der bestandskräftigen Zulassung der Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 und des Einhaltens der beauftragten Nebenbestimmung die Planung als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

A.4.6 Naturschutzrecht

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

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotop und gesetzlich geschützte Biotop (§ 30) im näheren Umfeld des Plangebietes.

A.4.7 Wasserhaushalt

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsbereichen eines 110-jährigen Hochwassers (HQ100) und innerhalb des Risikogebietes HWRMP Gersprenz sowie innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Lange Schneise – Seligenstädter Wald mit entsprechend geltender Rechtsverordnung.

A.4.8 Immissionsschutz

Für das geplante Vorhaben wurde eine Schalltechnische Immissionsprognose zur Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Neubaus eines Lebensmittelvollversorgers einschließlich Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens aufgrund der Vorgaben der geltenden Regelwerke durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt, vom 08.05.2023 erstellt (im Folgenden: schalltechnische Immissionsprognose 2023).

Die Immissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die „Summe der gewerblichen Geräusche ... an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum [erfüllt].“ Für den Nachtbetrieb sind hingegen ergänzende Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der Nutzung der Wärmepumpe und des Kfz-Verkehrs auf dem Betriebsgelände (insbesondere keine Lkw-Anlieferung zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr) zu beachten.

A.4.9 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes 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 Wirksamer Flächennutzungsplan

Für die Stadt Babenhausen liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 vor. Dieser stellt für den Bereich des Plangebiets unterschiedliche Flächentypen dar. Dieser stellt die Fl.Nr. 70/7 als Fläche für die Landwirtschaft, die Flächen 69/2 und 67 als Kompensationsflächen sowie die Fl.Nrn. 68/3+68/4 als Kompensationsfläche bzw. randlich im Osten als Mischbaufläche dar.

A.6 Änderung des Flächennutzungsplanes

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst laut Aufstellungsbeschluss vom 23.06.2022 die Flurstücke Nr. 65/2 tlw., 67, 68/3, 68/4, 69/2, 70/7 und 71/3 in der Flur 8 der Gemarkung Babenhausen. Da die Vorhabenplanung die Teilflächen der Flurnummern 65/2 und 71/3 jedoch nicht beansprucht, werden diese Flächen im weiteren Verfahren nicht in den Geltungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich der 31. Flächennutzungsplanänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ und umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 1,15 ha die Flurstücke 70/7, 69/2, 68/4, 68/3 und 67, in der Flur 8 der Gemarkung Babenhausen.

A.6.2 Standort-Alternativenprüfung

Der geplante Lebensmittelmarkt soll die Nahversorgung in der Innenstadt und den angrenzenden Wohngebieten verbessern. In der Südstadt von Babenhausen gibt es bereits eine Vielzahl an Lebensmittelmärkten, wodurch es zur Überlastung der einzigen Straßenunterquerung unter der Bahnlinie kommt. Der Markt soll insbesondere für fußläufig erreichbare Nahversorgung sorgen.

Im Zuge des positiv beschiedenen Zielabweichungsverfahrens für die vorliegende Planung wurden mehrere Alternativstandorte geprüft: „Vorm Viehtrieb“, „Seligenstädter Straße“, „Im Spitzgarten“ und „Nördlich Iroplast-Areal“. Die Bewertung erfolgte nach funktionalen, städtebaulichen, regionalplanerischen, naturschutzrechtlichen und verkehrlichen Kriterien.

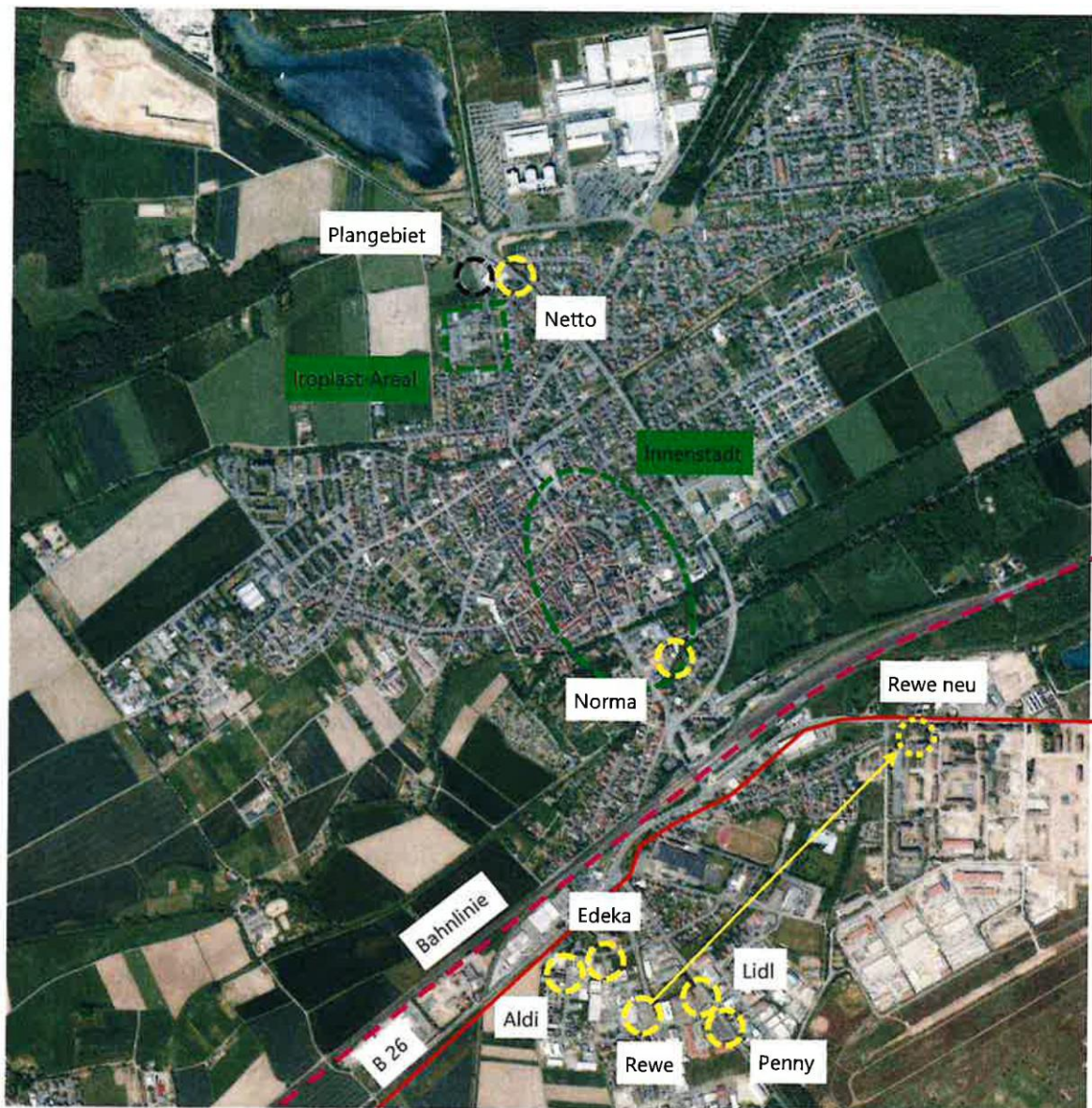


Abbildung 3: Luftbild mit Plangebiet, wichtigen Verkehrswegen und bestehenden Lebensmittelmärkten¹

¹ Abbildung aus: Stadt Babenhausen: Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans sowie des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 gemäß § 6 ROG zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“, Lar Petri – Stadtplanung, Architektur (Baden-Baden)

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde untersucht, ob realistische Standortalternativen bestehen, die die städtebaulichen Zielsetzungen, insbesondere die Verbesserung der wohnortnahen Nahversorgung nördlich der Bahnlinie gleichwertig oder besser erfüllen und zugleich geringere raumordnerische, ökologische oder funktionale Konflikte verursachen würden.

Ausgangspunkt der Prüfung ist die besondere städtebauliche Situation Babenhausens. Da sich die große Mehrzahl der bestehenden Lebensmittelmärkte in der Südstadt befindet und durch Bahnlinie und Bundesstraße Innenstadt getrennt ist, wurde die Alternativenprüfung konsequent auf Standorte nördlich der Bahnlinie beschränkt. Innerörtliche Flächen geeigneter Größe stehen dort nicht zur Verfügung, sodass ausschließlich größere, bislang unbebaute Flächen betrachtet wurden. Zudem kommen nur Standorte an leistungsfähigen Hauptverkehrsstraßen in Betracht, da untergeordnete Straßen den zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen könnten und ein wirtschaftlicher Betrieb des Marktes andernfalls nicht möglich wäre.

Insgesamt wurden vier Alternativstandorte untersucht und dem geplanten Plangebiet westlich der Frankfurter Straße gegenübergestellt. Die Bewertung erfolgt anhand einheitlicher Kriterien, darunter städtebauliche Einbindung, Flächen- und Topografieeignung, Vorgaben der Raumordnung, planungsrechtliche Situation, Natur- und Bodenschutz, verkehrliche und technische Erschließung, funktionale Eignung sowie Immissionsschutz. Auf dieser Grundlage wurde eine vergleichende Gesamtbewertung vorgenommen.



Abbildung 4: Lageplan Alternativstandort 1 „Vorm Viehtrieb“²

² Quelle: Stadt Babenhausen: Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans sowie des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 gemäß § 6 ROG zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“, Lar Petri – Stadtplanung, Architektur (Baden-Baden)

Der Alternativstandort 1 „Vorm Viehtrieb“ liegt im Norden der Kernstadt zwischen Seligenstädter Straße und VDO-Straße in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten und dem Continental-Werksgelände. Die Fläche ist ausreichend groß, nahezu eben und verkehrlich gut erschlossen. Allerdings liegt sie in einem Vorranggebiet für Gewerbe, während Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel regionalplanerisch eigentlich nur in Vorranggebieten für Siedlungsflächen zulässig sind. Zudem ist die Fläche im Flächennutzungsplan als Grün- und Parkfläche festgesetzt und dient unter anderem als Freihaltebereich für eine Hochspannungsleitung. Naturschutzfachlich ist der Standort höherwertig einzustufen als das Plangebiet, da weitgehend natürliche Böden und Gehölzstrukturen vorhanden sind. Funktional problematisch ist insbesondere der bestehende Hochspannungsmast, der die Anordnung des Marktgebäudes erheblich einschränken oder eine kostenintensive Verlegung erforderlich machen würde. Insgesamt weist der Standort gute Grundvoraussetzungen auf, ist dem gewählten Standort jedoch aufgrund ökologischer Nachteile und funktionaler Einschränkungen unterlegen.



Abbildung 5: Alternativstandort 2 „Seligenstädter Straße“³

Der Alternativstandort 2 „Seligenstädter Straße“ befindet sich ebenfalls im Norden der Kernstadt und ist von Wohngebieten umgeben. Auch hier ist die Fläche mit etwa 0,8 ha ausreichend dimensioniert und topografisch geeignet. Regionalplanerisch liegt der Standort jedoch außerhalb eines Vorranggebietes für Siedlung und überschneidet sich teilweise mit einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Planungsrechtlich handelt es sich um eine Sukzessions- und Grünfläche, die zugleich Freihaltebereich für eine Hochspannungsleitung ist und in den Geltungsbereich mehrerer Bebauungspläne fällt, die umfassend geändert werden müssten. Die ökologische Wertigkeit ist höher als beim bevorzugten Standort, da die Fläche extensiv genutzt und weitgehend unversiegelt ist. Zusätzlich stellt der zentral auf der Fläche

³ Quelle: Stadt Babenhausen: Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans sowie des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 gemäß § 6 ROG zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“, Lar Petri – Stadtplanung, Architektur (Baden-Baden)

stehende Hochspannungsmast ein gravierendes funktionales Hindernis dar. Zwar ist der Standort verkehrlich grundsätzlich gut erreichbar, die mögliche Erschließung über eine Wohnsammelstraße wird jedoch als konfliktrichtig eingeschätzt. Insgesamt wird der Standort als weniger geeignet bewertet.



Abbildung 6: Alternativstandort 3 „Im Spitzgarten“⁴

Der Alternativstandort 3 „Im Spitzgarten“ liegt am östlichen Siedlungsrand der Kernstadt in Nähe zur Bouxwillerstraße und zur Bahnlinie. Mit rund 1,0 ha Fläche erfüllt er die Anforderungen an Größe und Topografie. Allerdings ist er regionalplanerisch besonders konfliktrichtig, da er nicht im Vorranggebiet für Siedlung, allerdings vollständig in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft und mindestens teilweise in einem Vorranggebiet *Regionaler Grünzug* liegt. Planungsrechtlich ist die Fläche dem Außenbereich zuzuordnen. Naturschutzfachlich weist sie eine deutlich höhere Wertigkeit auf als das Plangebiet, da es sich um unversiegeltes Grünland mit Gehölzbestand in unmittelbarer Nähe eines Landschaftsschutzgebietes handelt. Funktional würde der Standort zudem in stärkere Konkurrenz zu bestehenden Märkten in der Innenstadt und in der Südstadt treten. Aufgrund der Kombination aus erheblichen regionalplanerischen Konflikten und stärkeren Eingriffen in Natur und Landschaft wird dieser Standort nachrangig beurteilt.

⁴ Quelle: Stadt Babenhausen: Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans sowie des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 gemäß § 6 ROG zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“, Lar Petri – Stadtplanung, Architektur (Baden-Baden)



Abbildung 7: Alternativstandort 4 „Nördlich Iroplast Areal“

Der Alternativstandort 4 „Nördlich Iroplast-Areal“ ist der Standort, der dem geplanten Plangebiet am nächsten kommt und in früheren Überlegungen bereits für einen Lebensmittelmarkt vorgesehen war. Die Fläche ist ausreichend groß, eben und verkehrlich gut an die Frankfurter Straße angebunden. Regionalplanerisch liegt sie überwiegend innerhalb eines Vorranggebietes für Siedlung und ist damit günstiger einzustufen als das Plangebiet, obwohl es auch hier zu einer geringfügigen Überschneidung mit einem Vorranggebiet für Landwirtschaft kommt. Planungsrechtlich ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt, soll jedoch im Zuge der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Babenhausen künftig für eine Wohnnutzung entwickelt werden. Naturschutzfachlich ist sie mit dem gewählten Standort vergleichbar. Funktional wäre die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes grundsätzlich möglich, stünde jedoch im Widerspruch zu den städtischen Zielen der Wohnraumentwicklung und Arrondierung des neuen Wohnquartiers auf dem Iroplast-Areal.

In der Gesamtschau erachtete die Stadtverordnetenversammlung den Standort Frankfurter Straßen als den geeignetsten und verfolgt diesen mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung weiter.

Die untersuchten Alternativen sind entweder mit stärkeren Eingriffen in ökologisch höherwertige Flächen verbunden, weisen funktionale Einschränkungen durch Hochspannungsleitungen auf, verursachen größere regionalplanerische Konflikte oder stehen im Widerspruch zu den langfristigen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt. Vor diesem Hintergrund wird das Plangebiet als insgesamt gleichwertig oder besser geeignet bewertet und als sachgerechte Grundlage für den beantragten Zielabweichungsantrag bestätigt.

Die Bewertung im erfolgreichen Antrag der Stadt Babenhausen für das Zielabweichungsverfahren erfolgte anhand einer Punktematrix:

	Plangebiet	1 Vorm Viehtrieb	2 Seligenstädter Straße	3 Im Spitzgarten	4 Iroplast-Areal
Städtebauliche Einbindung	+	+	+	-	+
Flächenangebot Topografie	++	++	++	++	++
Vorgabe der Raumordnung	o	+	o	-	o
Planungsrechtliche Einstufung	-	-	-	-	o
Natur-, Bodenschutz, Orts- und Landschaftsbild	+	o	o	-	+
Verkehrliche und technische Erschließung	++	++	+	+	++
Funktionale Eignung	+	-	-	o	o
Immissionsschutz	o	o	o	+	o
Gesamtwertung	14	12	10	8	14

 Abbildung 8: Standortbewertung (++ = 3 Punkte, + = 2 Punkte, o = 1 Punkt, - = 0 Punkte⁵)

Der bevorzugte Standort an der Frankfurter Straße, der Gegenstand dieser Flächennutzungsplanänderung ist sowie der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße“ Einzelhandel, bietet eine geeignete verkehrliche Erschließung und eine direkte Nähe zu bestehenden und geplanten Wohngebieten.

A.6.3 Nutzungsänderung

Die wesentliche Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Darstellung einer Sonderbaufläche Nahversorgung anstelle von landwirtschaftlicher Nutzfläche im Norden, Kompensationsfläche im mittleren Teil und geringe Anteile Mischbaufläche im Südosten des Geltungsbereichs.

Das Plangebiet wird durch zwei 110-kV-Freileitungen überspannt. Zu den Leiterseilen sowie zu dem Mast sind Schutzabstände zu berücksichtigen. Dies wird absehbar zu Einschränkungen bei der baulichen Nutzung des Plangebiets führen. Eine spätere Einzelhandelsnutzung erscheint jedoch möglich, da für die Trasse der DB Energie GmbH ein Planfeststellungsbeschluss vorliegt, nach dem die Bahnstromtrasse höhergelegt werden kann, sodass im Plangebiet die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden möglich wird.

⁵ Bewertungsmatrix der Alternativenprüfung: Quelle: Stadt Babenhausen: Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans sowie des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 gemäß § 6 ROG zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“, Lar Petri – Stadtplanung, Architektur (Baden-Baden)

A.6.4 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sonderbaufläche Nahversorgung	11.523 m ²	100 %
Fläche gesamt	11.523 m²	100 %

A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und der damit einhergehenden Bebauung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

A.7.1 Boden und Wasser

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es im Plangebiet zu einer Versiegelung des Bodens. Infolgedessen entsteht ein Verlust von Bodenfunktionen und eine Veränderung des Wasserhaushaltes. Diese Auswirkungen sind in Kapitel A.8.1 Umweltbericht ausführlich dargestellt und im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen.

A.7.2 Verkehr und Lärm

Infolge der Bebauung des Änderungsbereichs und der geplanten Nutzung kann es zu einer deutlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen, insbesondere der Lärmimmissionen, kommen. Aufgrund der schutzbedürftigen Wohnnutzung in der Umgebung sind die voraussichtlichen durch das Vorhaben bedingten Gewerbelärmemissionen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen.

Entsprechende Vorkehrungen sind in der für das Vorhaben erstellten schalltechnischen Immissionsprognose (Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt) beschrieben; das Gutachten ist Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen zu treffen, u.a. eine Einhausung des Entladebereichs, eine Einschränkung der Anlieferungszeiten sowie eine nächtliche Reduzierung der Schallemissionen der Wärmepumpen im Rahmen des Durchführungsvertrages.

Die Auswirkungen auf den Verkehr können aufgrund der günstigen Lage am nördlichen Stadtrand und der über die Frankfurter Straße gegebenen direkten Anbindung an die Hauptverkehrsachse Bouxwiler Straße / L3116 als geringfügig eingestuft werden.

A.7.3 Freileitungen und Elektromagnetische Immissionen

Das Plangebiet wird durch die 110-kV-Freileitung Nr. 426 Aschaffenburg – Weiterstadt der DB Energie GmbH sowie durch die 110 kV-Freileitung Nr. 1050 Eppertshausen – Babenhäusen der Westnetz GmbH überspannt. Durch die Freileitungen treten im Plangebiet elektromagnetische Immissionen auf. Die Nähe anderer schutzbedürftiger Nutzung im Umfeld dieser Leitungen zeigt bereits auf, dass ein dauerhafter Aufenthalt unter diesen Anlagen möglich

erscheint. Auf Ebene des Bebauungsplans sind elektromagnetische Immissionen vertieft zu untersuchen.

A.8 Nachrichtliche Übernahmen

A.8.1 110 kV-Freileitung mit Maststandort

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Baubeschränkungszone der 110 kV-Freileitung der Westnetz GmbH. Die Baubeschränkungszone beträgt 19 m beiderseits der Trassenachse. Innerhalb der Zone sind Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 132,0 m über NHN zulässig. Dachflächen sind in nicht brennbarem Material entsprechend der DIN 4106 auszubilden. Der Maststandort ist bei Bedarf gegen unbeabsichtigtes Anfahren zu schützen.

Darüberhinaus überspannt die 110-kV-Freileitung Nr. 426 Aschaffenburg – Weiterstadt der DB Energie GmbH das Plangebiet. Auch hier wird die Baubeschränkungszone nachrichtlich dargestellt.

A.8.2 Sichtfeld im Einfahrtsbereich zur Frankfurter Straße

Im Zufahrtsbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Sichtflächen gemäß RAS 06 der Forschungsgesellschaft für Straßenverkehr von jeglichen Sichthindernissen in Höhen über 0,8 m freizuhalten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit dem Fachbereich IV Tiefbau der Stadt Babenhausen abzustimmen.

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

Die CMB PA GmbH & Co. KG mit Sitz in Aschaffenburg plant, einen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt im Norden der Stadt Babenhausen westlich der Frankfurter Straße zu errichten.

Die Stadt Babenhausen hat dem Antrag des Vorhabenträgers CMB PA GmbH & Co. KG, Aschaffenburg auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zur Ermöglichung von Lebensmittelnahversorgung entsprochen und macht sich dessen Planung zu eigen. Im Parallelverfahren ist der Flächennutzungsplan zu ändern (31. Änderung)

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Ermöglichung großflächigen Einzelhandels zur Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach einem Vollsortimenter. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 70/7, 69/2, 68/4, 68/3, 67 der Flurnummer 8 auf der Gemarkung Babenhausen.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist ein Lebensmitteleinzelhandel einschließlich Bäckerei-Café mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.900 m² zulässig. Darüber hinaus sollen innerhalb der *Flächen für Nebenanlagen* 115 Stellplätze für PKW, 4 Ladeplätze für Elektrofahrzeuge sowie 32 Fahrradabstellplätze errichtet werden. Für die Sonderbaufläche wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Aufgrund der über das Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitungen wird für Gebäude einschließlich Dachaufbauten und sonstigen baulichen Anlagen im Geltungsbereich eine maximale Höhe von 132,0 m über NHN, für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Gebäudeversorgungsanlage von 130,0 m über NHN festgesetzt.

Zum Ausgleich bzw. zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind im Bebauungsplan Maßnahmen der Grünordnung zu realisieren.

Für die Flächennutzungsplanänderung 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.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

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

- BauGB
 - insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 (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
HENatG
insb. § 11 (Grünordnungspläne), § 21 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) und § 25 (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
 - 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. Niederschlags-

versickerung 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.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Der Vorhabenraum liegt außerhalb von Bereichen, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem nächstgelegenen FFH-Gebiet „VDO-Siemens Betriebsgelände nördlich Babenhausen“ (6019-305) ca. 250 m entfernt stehen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Sandkiefernwälder in der östlichen Mainebene“ (6019-014) befindet sich in etwa 750 m Entfernung. Demnach besteht keine Betroffenheit.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) 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. Das Plangebiet befindet sich jedoch im Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) der Gersprenz.

B.1.2.4 Landesentwicklungsplan/Regionalplan Südhessen

Die Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen und des Regionalplans Südhessen sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap.A.4.2 und A.4.3) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft dar (s. Kapitel A.5)

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 11.523 m². Derzeit sind im Planungsgebiet 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 geprägt durch eine derzeitige Ackernutzung. Es verfügt somit über eine relativ artenarme Vegetation, welche durch die anthropogene Nutzung stark geprägt ist.

Zudem ist im Süden des Plangebiets ein lückiger Baumbestand vorhanden. Hier sind potenzielle Fledermausquartiere sowie ein Nistplatz eines Sturmschäfers vorhanden.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Gehölzstreifen, welcher naturnah ausgeprägt ist.

Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten und zur Frankfurter Straße 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. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet im Norden Sand und im Süden Lehm vor. Der Boden ist durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf der benachbart befindlichen Frankfurter Straße, die in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Das Ertragspotenzial des Bodens ist als hoch (Stufe 4 – Süden) bis Mittel (Stufe 3 – Norden) einzustufen. Die Erosionsgefährdung ist als gering einzustufen.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. Das Plangebiet ist nicht grundwasserbeeinflusst. Das Plangebiet befindet sich in Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzbereichs „WSG Lange Schneise - Seligenstädter Wald“ des Zweckverbandes Stadt und Kreis Offenbach (ZWO).

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet 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 geringen Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung.

Durch die Nähe zur L3116 sowie zum Continental-Gelände sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Hochspannungsleitungen landschaftlich vorgeprägt. Im Norden ist eine Freifläche mit lückigem Baumbestand vorzufinden, welche einem Parkcharakter ähnelt. Im Süden befindet sich eine naturnahe Feldhecke. Geprägt ist das Plangebiet durch den im Osten bestehenden Netto-Marktes sowie durch den angrenzenden Verkehrsknotenpunkt (Kreisverkehr).

Aufgrund der Lage angrenzend an die Frankfurter Straße und angrenzend an einen ehemaligen Gewerbestandort, ist der Acker beeinträchtigt.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich ein großer industriell genutzter Gebäudekomplex (Nordosten), ein Abbausee im Norden sowie im Nordosten land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Planungsgebiet 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 Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (HDSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 HDSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen 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 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für die Erholung ist das Planungsgebiet nicht relevant. Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoff- sowie eventuell Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und durch den Verkehr auf der Frankfurter 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 Erweiterung des bebauten Gebietes der Stadt Babenhausen, es wird belebter Boden versiegelt. Dies hat negative Auswirkungen auf das lokale Kleinklima. Die Fläche ist jedoch schon durch die Lage und die bereits umliegenden bebauten Gebiete vorbelastet. Durch die Planung ergibt sich für die Bevölkerung Babenhausens eine zusätzliche Einkaufsmöglichkeit in Wohnortnähe. Insofern ist von einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und der Luftschadstoffe auszugehen, da das Gewerbe im Süden der Kernstadt nicht mehr angefahren werden muss.

Durch ausreichende Eingrünung und Durchgrünung werden die Auswirkungen so gering wie möglich gehalten.

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 j einher. Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c 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

Auf den insgesamt 1,15 ha der Flächennutzungsplanänderung wird ein Lebensmitteleinzelhandel ermöglicht. Es kommt zu großflächigen Versiegelungen.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

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

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Biotope durch die Nutzung als Einzelhandel wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Durch die Bebauung werden die bisherigen Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden teilweise in der Umgebung Ersatzlebensräume.

Zum Bauvorhaben wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand Februar 2023) vom Büro Landschaftsökologie und Zoologie erstellt.

Es wurde ein Brutvorkommen des Stars sowie an zwei Bäumen potentielle Fledermaushabitate festgestellt. Ein Vorkommen der Zauneidechse wurde außerhalb des Geltungsbereichs festgestellt.

Für den Star und die potentiellen Fledermaushabitate sowie die Zauneidechse müssen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.

- Baumfällungen sind nach §39 Nr. 2 BNatSchG im Winter, zwischen 1. Oktober und 28. Februar, durchzuführen.
- Im Plangebiet muss ein Baum, in dem 2022 der Star brütete, entfernt werden. Für die entfallende Nistmöglichkeit sind im Verhältnis 1:2 künstliche Nisthilfen am neuen Gebäude oder an Gehölzen im Umfeld anzubringen.
- Um zu verhindern, dass streng geschützte Zauneidechsen durch das Vorhaben gefährdet werden, ist der Vorkommensbereich der Zauneidechsen während der Baumaßnahmen zu sichern.
- Im Plangebiet müssen zwei Bäume mit potenziellen Fledermausquartieren entfernt werden. Für die entfallende Quartiermöglichkeit sind im Verhältnis 1:2 künstliche Quartiere für Fledermäuse am neuen Gebäude oder im Umfeld anzubringen.

Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen kann der Eingriff in Flora und Fauna minimiert werden.

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

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von ca. 9.000 m² in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ist der Versiegelungsgrad als *hoch* anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung 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, explosiv

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

Die Planung führt voraussichtlich zu einem hohen 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 Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße. Es wurden Flächen auf den Baugrundstücken festgesetzt, die für die natürliche Versickerung von Wasser freigehalten werden müssen.

Entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes über die belebte Bodenschicht zu versickern, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden.

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

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima. Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen. Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Überbauung von bisher unversiegelten Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung der Luft über versiegelten Flächen, einer verminderten Abkühlung durch fehlende Verdunstungsvorgänge und zu einer verringerten Bindung von Luftverunreinigungen durch eine fehlende Vegetationsbedeckung.

Es wurden Festsetzungen getroffen, die die ungünstigen Auswirkungen auf das Lokal- und Mikroklima mindern können, wie die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser oder die Verpflichtung zu versickerungsfähigen Wegematerialien.

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

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird einen Teilbereich des Ortsrandes von Babenhausen bilden. Der Ortsrand ist heute durch das für die Nachnutzung vorbereitete, geräumte ehemalige Iroplast-Areal, diverse Gehölzstrukturen und freistehende Häuser geprägt. Künftig wird die neu ent-

stehende Bebauung den Anblick der Ortschaft im Westen von der Landschaft aus kennzeichnen, wobei die Einsehbarkeit durch Eingrünung eingeschränkt wird. Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird sichergestellt, dass der Einzelhandel eine angemessene und landschaftsverträgliche Ein- und Durchgrünung erfährt (Erhaltung und Pflanzung standortgerechter Bäume, Ausweisung von Grünflächen sowie Fassadenbegrünung).

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

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 der Denkmalfachbehörde anzuzeigen (§ 21 Abs. 1 HDSchG) sowie unverändert zu belassen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in 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.

Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch den geringfügig erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen auf dem Grundstück.

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

B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

B.3.11 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 geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden. Durch die Schaffung einer Einkaufsmöglichkeit in Wohnortnähe ist jedoch von einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und der Luftschadstoffe auszugehen, da das Gewerbe im Süden der Kernstadt nicht mehr angefahren werden muss.

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 gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist möglich. Auf die geltenden Vorgaben des Hessischen Energiegesetzes (HEG) wird verwiesen.

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete oder Wassersensibler Bereiche, jedoch innerhalb des Hochwasserrisikogebietes HQ extrem der Gersprenz. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten.

Das Stadtgebiet Babenhausen gehört zur Erdbebenzone 0⁶, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist gering.

B.3.13 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.

⁶ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 31.05.2023]

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.

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

Die gehölzbestockten Bereiche würden bei einer Nutzungsaufgabe vermutlich fortbestehen. Nach einem Absterben der ältesten Bäume würden durch die Naturverjüngung auch langfristig Gehölze auf den Flächen wachsen.

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 Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Baugebiet. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu den Schutzgütern Fläche, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur-/Sachgüter und Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung getroffen. Insbesondere erfolgt die Schaffung eines Nahrungshabitats für die Heidelerche.

B.5.2 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Entsprechend des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, sind die potenziellen Fledermaushabitate sowie das Habitat des Stars auszugleichen. Dies geschieht durch die Anbringung von entsprechenden Nistkästen.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Babenhausen weist eine erhebliche Fehlallokation von Nahversorgungsangeboten in den südlichen Gewerbegebieten auf. Erwogen wurden daher nur alternative Standorte im Stadtgebiet, die aufgrund ihrer Lage geeignet sind, die Nahversorgung in der Innenstadt und den nördlichen Stadtteilen zu verbessern. Der gegenständliche Standort erschien aufgrund seiner infrastrukturellen Anbindung, Vorbelastungen und Lage aus städtebaulicher Sicht sehr gut geeignet. Andere in Frage gekommene Standorte hätten neben funktionalen Nachteilen größere Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich gezogen und wurden deswegen nicht weiterverfolgt.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 10.11.22 und 09.03.23 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation. 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, - Biotop / 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 - Einflüsse auf Grundwasserneubildung - Schadstoffeinträge
Luft / Klima	- Emissionen, Luftqualität - Frischluftezufuhr 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

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei Erstellung der Unterlagen. Gutachten zu potenziell konfliktträchtigen Themen wie Baugrund und Denkmalschutz wurden bereits in den Jahren 2023 und 2024 vom Vorhabenträger eingeholt, führten zu positiven/unkritischen Ergebnissen und wurden im Rahmen der vergangenen Beteiligungsschritte mit veröffentlicht. Im August 2025 wurde aufgrund der über das Plangebiet verlaufenden Hochspannungsleitungen zusätzlich noch ein Gutachten zu elektromagnetischen Feldern beauftragt, das ebenfalls zu positiven/unkritischen Ergebnissen kam und ebenfalls Bestandteil der Beteiligungsunterlagen wird.

B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Stadt Babenhausen, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes 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, Fläche/ biologische Vielfalt	▪ Ortseinsicht am 10.11.22 und 09.03.23 ▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2023) ▪ Fachbeitrag Artenschutz Februar 2023- Landschaftsökologie und Zoologie
Boden	▪ Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie- Bodenviwer Hessen (2023) ▪ Altlasten, Stadt Babenhausen
Wasser	▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2023)
Luft/ Klima	▪ Ortseinsicht am 10.11.22 und 09.03.23
Landschaft	▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2023)
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Ortseinsicht am 10.11.22 und 09.03.23 ▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2023) ▪ UmweltAtlas Hessen: Lärmbelastungskataster ▪ Schalltechnische Immissionsprognose Mai 2023 des Ingenieurbüro für Bauphysik -Schall-, Wärme-, Immissionsschutz

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Westlich Frankfurter Straße-Einzelhandel 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 der Schutzgüter Boden, Fläche und Flora und Fauna sind als mittel bis hoch einzustufen.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen sowie die Entwicklung von Ausgleichsflächen zu extensiv genutztem Grünland, ergänzt durch weitere Pflanzungen, können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Sondergebiets auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein Ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gedeckt.

C Verzeichnis der Anlagen

- Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächen-nutzungsplan sowie des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 gemäß § 6 ROG zum Vor-habenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße -Einzelhandel“, Lars Petri Stadtplanung Architektur, Baden-Baden, 18.07.2023

D Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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. Mai 2018, zuletzt geändert durch Artikel § des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftsplane (Hessisches Naturschutzgesetz – HENatG) 25. Mai 2023 (GVBl. Nr. 18 S. 379), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. Nr. 57).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, 211)

E Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP Hessen 2020, Karte der 4. Änderung des LEP Hessen 2000	9
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010, Teilkarte 2 bzw. 3	10
Abbildung 3: Luftbild mit Plangebiet, wichtigen Verkehrswegen und bestehenden Lebensmittelmärkten	16
Abbildung 4: Lageplan Alternativstandort 1 „Vorm Viehtrieb“	17
Abbildung 5: Alternativstandort 2 „Seligenstädter Straße“	18
Abbildung 6: Alternativstandort 3 „Im Spitzgarten“	19
Abbildung 7: Alternativstandort 4 „Nördlich Iroplast Areal“	20
Abbildung 8: Standortbewertung (++ = 3 Punkte, + = 2 Punkte, o = 1 Punkt, - = 0 Punkte	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich	22
Tabelle 2: Prüffaktoren für die Schutzgüter	36
Tabelle 3: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen	37

F Verzeichnis der Anlagen

- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in der Stadt Babenhausen, Frankfurter Straße, 15.02.2023