

Stelle an Weiterbearbeitet	Kopie an zur Kenntnis
Eingereichen 27. NOV. 2023	
TeamBüro Markert	
Original an zur Kenntnis	Original an Weiterbearbeitet



1

Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Magistrat der Stadt
Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.06/32-2023/1**
Dokument-Nr.: **2023/1507638**
Ihre Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Zimmernummer: [REDACTED]
Telefon/ Fax: 06151 1 [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]
Datum: 27. November 2023

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bebauungsplanentwurf „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ sowie
31. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros TB/MARKERT vom 27. Oktober 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Die Stadt Babenhausen beabsichtigt, auf einer rund 1,15 ha großen Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Babenhausen die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers zu ermöglichen.

Dazu soll der fragliche, bislang unbeplante Bereich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich Frankfurter Straße – Einzelhandel“ als „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen werden.

Parallel soll dieser Bereich mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Babenhausen künftig als „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung“ dargestellt werden.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die für die Planung „Westlich Frankfurter Straße – Einzelhandel“ vorgesehene Fläche liegt in einem Bereich, für den sich im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) Festlegungen als Vorranggebiet Siedlung, Planung (im Süden) sowie als Vorrang- sowie Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (im Norden) finden.

Der fragliche Bereich wird zudem von einer 110 kV- Hochspannungsfreileitung gequert, die im RPS/RegFNP 2010 als Bestandstrasse festgelegt ist. Laut vorgelegter Unterlagen besteht für die Freileitung eine Baubeschränkungszone von 19 m beiderseits des Leitungsverlaufes, die auch beachtet werden soll. Insofern wird der Betrieb dieser Freileitung durch die Planung nicht eingeschränkt. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich Frankfurter Straße – Einzelhandel“ werden aus Sicht des Dezernates III 31.1, Bereich Energie, daher keine Bedenken erhoben.

Da Gegenstand der Planung die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist, sind hier zudem die regionalplanerischen Vorgaben des Kapitels 3.4.3 des RPS/RegFNP 2010 einschlägig. Die konzipierte Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes widerspricht sowohl dem Integrationsgebot (Z3.4.3-2, 4. Absatz) wie auch dem Zentralitätsgebot (Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1). Die Ausführungen unter A.4.2 und A.4.3 der Begründung zum Bebauungsplan sind insoweit nicht zielführend.

Die Umsetzung der Planung ist nur im Wege der Zulassung einer Abweichung von den entgegenstehenden Zielen des RPS/RegFNP 2010 möglich. Auf entsprechenden Antrag der Stadt Babenhausen hat die Regionalversammlung Südhessen in ihrer Sitzung vom 20. Oktober 2023 die Abweichung – mit Nebenbestimmungen (NB 1- 5 nachfolgend kursiv wiedergegeben) - zugelassen. Dies sollte der Begründung zum Bebauungsplan auch zu entnehmen sein. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung finden sich unter A.4.1.3 „Anpassung an die Ziele der Raumordnung“ zwar Aussagen zur Abweichungszulassung, diese sind jedoch hinsichtlich der genannten Zielverstöße nicht zutreffend. Das Abweichungserfordernis ist – wie zuvor bereits erwähnt - in der nicht integrierten Lage der Planungsfläche und dem Verstoß gegen das Zentralitätsgebot begründet.

Hinsichtlich der mit der erteilten Abweichungszulassung verbundenen Nebenbestimmungen

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

ist festzustellen, dass die Planunterlagen keinerlei Aussagen zu der zentralen Frage der Erforderlichkeit einer Abweichungszulassung vom Landesentwicklungsplan Hessen (NB 1) enthalten. Auch ist die gutachterliche Betrachtung zum Vorkommen und Schutz der Heidelerche (NB 3a) ebenso wenig erfolgt, wie die Auseinandersetzung mit Randsortimenten des Lebensmittelmarktes und deren Ausschlussmöglichkeit (NB 4).

Der Nachweis der Umsetzung dieser mit der erteilten Abweichungszulassung verbundenen Nebenbestimmungen ist somit noch nicht bzw. noch nicht vollständig erfolgt und im weiteren Verfahren noch zu erbringen. Nur dann ist von der Wirksamkeit der Abweichungszulassung und der regionalplanerischen „Unbedenklichkeit“ der Planung auszugehen.

Den Bebauungs- und Flächennutzungsplanänderungsunterlagen ist im Übrigen auch noch keine nachvollziehbare Alternativenprüfung beigelegt. Der Begründung bzw. dem

Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung ist unter B.6 nur zu entnehmen, dass aufgrund der Flächenverfügbarkeit eine alternative Standortwahl nicht möglich und zudem die Ortsrandlage für den Lebensmitteleinzelhandel gut geeignet sei. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird unter B.6 angeführt, dass Planungsalternativen im Laufe des Verfahrens noch ergänzt werden. Hier empfehle ich, den Planunterlagen die im Zielabweichungsverfahren vorgelegte Alternativenprüfung beizufügen.

Aufmerksam machen möchte ich zudem noch auf die Verfahrensleiste (Verfahrensvermerke) der Plankarte der 31. Flächennutzungsplanänderung: hier ist unter 6) vom Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die Rede. Dies ist nur für Bebauungspläne zutreffend. Richtigerweise ist bei der Flächennutzungsplanänderung der Feststellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung maßgeblich.

II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Da 41.1 –Grundwasser (Wasserschutz, Wasserversorgung)

Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes sind im o. g. Verfahren folgende Ergänzungen und Anpassungen zu fordern:

Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Vorhaben dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen.

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Lange Schneise und Seligenstädter Wald“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die entsprechende Verordnung vom 15. Juni 2004 (StAnz. Nr. 28/2004, S. 2298) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Bitte ergänzen Sie einen Hinweis im Textteil des Bebauungsplans und konkretisieren Sie die Begründung durch Nennung der Verordnung.

2. Dezernat IV/Da 41.2 – Oberflächengewässer

Risikogebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, wie in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnt, im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem). Die Bestimmungen des § 78b, Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten.

Eine Kennzeichnung des Gebietes als Risikogebiet ist im Planteil vorzunehmen.

Des Weiteren ist ein entsprechender Hinweis unter „Textliche Festsetzungen“ aufzunehmen.

Starkregen

Das Stadtgebiet von Babenhausen wird gemäß der „Starkregen-Hinweiskarte“ einen Starkregen-Index von „Erhöht“ bis „Hoch“ zugeordnet.

Ich empfehle zu prüfen, ob das Plangebiet hiervon betroffen ist. Weitere Informationen sind auf der Homepage des Hessischen Landesamt für Naturschutz Umwelt und Geologie (HLNUG) unter „Projekt Klimprax-Starkregen“ zu finden.

3. Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Gemäß den vorliegenden Unterlagen soll die Entsorgung des anfallenden Abwassers über den bestehenden Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgen. Das Abwasser wird somit der Kläranlage Babenhausen zugeführt. Die Kläranlage ist stofflich nicht ausgelastet und kann den zukünftigen Abwasseranfall im Plangebiet rechnerisch problemlos aufnehmen (EKVO-Bericht 2021: EW (zul.) = 36.000, EW (tats.) = 18.336). Die anfallende Abwassermenge im Plangebiet ist zu ermitteln und die Leistungsfähigkeit der Kanäle und Abwasseranlagen zu prüfen. Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist eine zentrale Versickerungsanlage vorgesehen.

Für die Einleitung oder Versickerung ist bei der unteren Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser) und das DWA-Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser), sowie die Arbeitsblätter DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 und DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 zu beachten.

Gemäß § 37 (4) HWG soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden. Die Nutzung des Niederschlagswassers für Brauchwasserzwecke ist zu prüfen. Eine Abweichung ist zu begründen.

Zur weiteren Abflussminderung ist eine dauerhafte Begrünung von Dachfläche sowie die Verwendung von durchlässigen Materialien für die Flächenbefestigung zu empfehlen.

4. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

a. Nachsorgender Bodenschutz

Aus der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschadensfälle. Erkenntnisse über Belastungen der vom Vorhaben betroffenen Grundstücke liegen dem Bodenschutzdezernat nicht vor. Grundwasserverunreinigungen sind keine bekannt.

Insofern bestehen aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz“, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

Durch das geplante Vorhaben ist das Schutzgut Boden durch Versiegelung, Abgrabung, Verdichtung mit dem Verlust bzw. der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen in nicht unerheblichem Ausmaß betroffen. Das Plangebiet wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von ca. 9.000 m² in Anspruch genommen, der in seiner Funktion als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und –verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in den mir vorgelegten Planunterlagen (Vorentwurf, Umweltbericht, Stand 23.10.2023) nur rudimentär betrachtet und sind unter Zuhilfenahme der nachfolgenden Punkte im Umweltbericht zu ergänzen:

Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist:

1. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen
 - o Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des BodenViewers Hessen <https://bodenviewer.hessen.de>)
2. Vorbelastungen Boden
 - o Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz)
3. Zusammenfassende Bewertung Boden
 - o Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen
4. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes
 - o Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung
5. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes
 - o Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs
 - o Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad
6. Bodenausgleichsmaßnahmen

Erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, sollten durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dazu kann auf Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen erhöht werden.

Ziel muss es sein eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten.

Beispiele:

- Entsiegelung,
- Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw.,
- Überdeckung von schwer zu beseitigenden Anlagen,
- Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., wenn diese keine bzw. nur geringwertige Bodenfunktionen besitzen,
- Oberbodenauftrag,
- Bodenlockerung,
- Nutzungsextensivierung,
- Wiedervernässung von ehemals nassen und feuchten Standorten,
- Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, ggf. Unterbinden der entsprechenden Wirkungspfade,
- erosionsmindernde Maßnahmen.

7. Planungsalternativen Boden

Die Angaben im Umweltbericht müssen erkennen, inwieweit die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher überwiegend nicht baulich genutzten Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann (Planungsalternativen).

8. Monitoring Boden

- o Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen

9. Allgemeine Zusammenfassung Boden

Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des HLNUG einsehbar:

<https://www.hlnug.de/themen/boden/vorsorge/bodenschutz-in-der-planung>

Bodenkundliche Baubegleitung:

Das Neubauvorhaben ist durch eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu begleiten. Sie kann Teil der ökologischen Baubegleitung sein, die für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere bereits vorgesehen ist, sofern das beauftragte Büro die notwendige Fachkunde

nachweisen kann. Grundsätzliches Ziel ist die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahme.

Die Bodenkundliche Baubegleitung muss im Rahmen der Bauüberwachung vor Ort auf den Baustellen regelmäßig präsent sein, um den Umgang mit den Böden (Bodenabtrag, Bodentrennung, Zwischenlagerung, Wiedereinbau, Rekultivierung) überwachen zu können. Im Zuge der Überwachung hat die bodenkundliche Baubegleitung ein Bautagebuch zu führen, in dem alle bodenrelevanten Belange dokumentiert werden.

Ich bitte, folgende Hinweise in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

- Durch planerische Maßnahmen und deren Umsetzung bei der Bauausführung ist der Verbrauch des Bodens auf das notwendige Maß zu reduzieren.
- Es ist sicherzustellen, dass die an das Vorhaben angrenzenden Fläche nicht durch Befahren oder z.B. Lagerung von Halden oder Materialien verdichtet oder sonstig beeinträchtigt werden.
- Grundsätzliches Ziel ist die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen des Bodens im Zuge der Baumaßnahme.

5. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den o. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel“ sowie die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes in Babenhausen hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

Da die Zulässigkeit der Planung im Wesentlichen von den Annahmen und Eingangsgrößen der schalltechnischen Immissionsprognose des Ingenieurbüros für Bauphysik, 67159 Kallstadt, zur Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Neubaus eines Lebensmittelvollversorgers, Frankfurter Straße, 64832 Babenhausen, Bericht-Nr. 23.0202, vom 08. Mai 2023 abhängt, ist dafür Sorge zu tragen, dass diese Eingang in den Durchführungsvertrag finden und tatsächlich auch so umgesetzt werden.

Nur dann ist sichergestellt, dass es im späteren Betrieb des Einkaufsmarktes zu keinen Konflikten mit der bestehenden und der noch zu errichtenden Wohnnutzung kommt.

Zu den wesentlichen Annahmen des Gutachtens gehören die Öffnungszeiten von 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr, ausdrücklich nicht von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Ebenso gehört die Einschränkung der Anlieferzeiten für LKW auf die Zeiten zwischen 06:00 und 22:00 Uhr dazu. Das heißt, keine Anlieferungen in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr).

Abschließend sei hier noch der Betrieb der Wärmepumpen im Nachtzeitraum, nur bei zusätzlicher Schallschutzwand, erwähnt.

Nur wenn all das in der Umsetzung der Planung und im späteren Betrieb Berücksichtigung findet, ist die Planung zulässig und es gilt meine im ersten Absatz der immissionschutzrechtlichen Stellungnahme geäußerte „Bedenkenlosigkeit“.

Spezielle Untersuchungen, außer dem schalltechnischen Gutachten sind nicht erforderlich.

Weitere Hinweise und/oder Anregungen werden nicht geltend gemacht.

III. Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden

Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit:

Rohstoffsicherung/Aktuelle Betriebe: Im Nordwesten grenzt das Plangebiet lt. KRS 25 an ein „Gebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Quarzkies, an das sich lt. RPS/RegFNP direkt nördlich, ca. 45 m vom Plangebiet entfernt, ein entsprechendes „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten“ anschließt. Diese Rohstoffsicherungsflächen gehören zu dem planfestgestellten und unter Bergaufsicht stehenden Quarzsand- und -kiestagebau „Akazienhof“.

Dieser Tagebau (einschließlich Tagebauzufahrt) dürfte zum jetzigen Zeitpunkt ausreichend weit entfernt vom Plangebiet sein. Über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten werden er und die während der Abraum- und Oberbodenkampagnen intensiv genutzte Zufahrt aber recht dicht (bis ca. 240 m) an das Plangebiet heranrücken, was schon auf Grund der Sichtbarkeit zu Beschwerden führen dürfte; inwiefern dann die Immissionsgrenzwerte für Geräusche und Staub eingehalten werden können, wäre zu prüfen. Es ist erforderlich, dass die Gemeinde mit dem bergrechtlichen Unternehmer (Kontakt: Schumann & Hardt GmbH & Co. KG, Canthalstr. 2-4, 63450 Hanau) vereinbart, dass Immissionsschutzmaßnahmen (z. B. frühzeitiger Immissionsschutzwall, Bepflanzungen) abgestimmt werden, sowie ihn generell am Verfahren beteiligt. Zudem ist die planfestgestellte Rahmenbetriebsplangrenze des Tagebaus in die Planzeichnung, deren dargestellter Bereich entsprechend zu erweitern ist, einzutragen.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Vorab weise ich darauf hin, dass am 08. Juni 2023 das neue Hessische Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) vom 25. Mai 2023 in Kraft getreten ist (GVBl. 2023, S. 379).

Allgemein:

Es sind keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete betroffen. Ebenso liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine Hinweise auf gem. § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG i. V. m. § 25 Abs. 1 HeNatG gesetzlich geschützte Biotope im Geltungsbereich vor. Folgende Natura 2000-Gebiete befinden sich im Umkreis des geplanten „Einzelhandel westlich der Frankfurter Straße“:

- FFH-Gebiet (DE 6019-305) „VDO Siemens Betriebsgelände nördlich Babenhau- sen“ in ca. 200 m Entfernung
- Vogelschutz-Gebiet (DE 6019-401) „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermair- ebene“ in ca. 600 m Entfernung

Eine Auseinandersetzung hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit der Natura2000-Ge- biete inkl. der Erhaltungsziele (Lebensraumtypen, Arten und deren Habitate) i. S. d. § 34 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 4 BauGB, beispielsweise im Umweltbericht, wird als Be- standteil der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials für erforderlich gehalten.

Hinsichtlich des Hinweises der Unteren Naturschutzbehörde auf ein Vorkommen der Hei- delerche, werden zur Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ergänzende fachgutachterliche Untersuchungen empfohlen, um entspre- chende Maßnahmen zur Vermeidung / zum Ausgleich möglicher Konflikte konzipieren und festsetzen zu können. Sofern noch nicht erfolgt, wird diesbezüglich eine Abstimmung / Kontaktaufnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

Zu 31. Änderung Flächennutzungsplan:

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind Teile des Plangebiets gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - „Kompensationsfläche“ dargestellt. Durch die gegen- ständliche Planung wird die Kompensationsfläche ersatzlos überplant und stünde auch als Ausgleich für andere Planungsabsichten bspw. Wohnbauflächen, nicht zur Verfö- gung. Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Natur- haushalts, die mit der Umsetzung des Lebensmittelmarktes und des großzügigen Park- platzes einhergehen können, sind zu vermeiden, zu vermindern bzw. auszugleichen. In diesem Zusammenhang wird auf § 1a Abs. 2 BauGB verwiesen, wonach zur Verringe-

rung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen zu nutzen sind.

Zu vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“:

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich i. S. d. § 44 BNatSchG, Ausgleichsmaßnahmen, erforderliche Maßnahmen zur Reduzierung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen und Randstörungen auf den angrenzenden Außenbereich, sowie Maßnahmen zum gesetzlich verankerten Insektenschutz (bspw. Vorgaben für Beleuchtung) sind im Rahmen des Bebauungsplans festzusetzen oder anderweitig nach § 1a Abs. 3 BauGB vor Satzungsbeschluss zu sichern. Für die vorliegende Planung ist aktuell davon auszugehen, dass weitere Flächen außerhalb des vorliegenden Planbereichs für solche Maßnahmen heranzuziehen sein werden. Hinsichtlich der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung und Umsetzung von Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen ist die Zuständigkeit der jeweiligen Naturschutzbehörde gegeben.

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Datenschutz)



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Per Mail: beteiligung@tb-markert.de

Magistrat
der Stadt Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.06/32-2023/2**
Dokument-Nr.: **2025/688059**
Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Ihr Kontakt: 
Zimmernummer: 
Telefon: 
E-Mail: 
Datum: 10. Juni 2025

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bebauungsplanentwurf „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ sowie
31. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben des Planungsbüros TB/MARKERT vom 7. Mai 2025
Meine Stellungnahme vom 27. November 2023, Az.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d
02.06/32-2023/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Die Stadt Babenhausen beabsichtigt, auf einer rund 1,15 ha großen Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Babenhausen die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers zu ermöglichen.

Dazu soll der fragliche, bislang unbeplante Bereich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich Frankfurter Straße – Einzelhandel“ als „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen werden, in welchem laut Textfestsetzung Nr. 1 die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.900 m² einschließlich eines Bäckereiverkaufs mit Café zuzüglich Verzehrflächen im Außenbereich zulässig ist.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Eine in der Gemarkung Hergershausen (Flur 03, Flurstücke 19 und 20) gelegene, knapp 1ha große Fläche ist für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Parallel soll der für das Einzelhandelsvorhaben vorgesehene Bereich mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Babenhausen künftig als „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung“ dargestellt werden.

B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen und

Dezernat III 31.1 – Regionalplanung

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

Die für die Planung „Westlich Frankfurter Straße – Einzelhandel“ vorgesehene Fläche liegt in einem Bereich, für den sich im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) Festlegungen als Vorranggebiet Siedlung, Planung (im Süden) sowie als Vorrang- sowie Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (im Norden) finden. Der fragliche Bereich wird zudem von einer 110 kV- Hochspannungsfreileitung gequert, die im RPS/RegFNP 2010 als Bestandstrasse festgelegt ist.

Die geplante Ausgleichsfläche ist im RPS/RegFNP 2010 als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt, welches überlagert wird von einem Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, wie auch überwiegend von einem Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz.

Wie bereits in meiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausgeführt, ist die in Kapitel A.4 erfolgte Auseinandersetzung mit den Vorgaben des Regionalplans Südhessen und der daraus resultierenden Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom 15. Februar 2023 nicht zielführend - und im Übrigen auch nicht stringent. Das in die Entwurfsfassung der Begründung neu aufgenommene Kapitel A.4.5 beschreibt hingegen nun den Konflikt mit den regionalplanerischen Zielvorgaben und dessen Lösung durch die erfolgte Abweichungszulassung hinreichend ausführlich. Auch und insbesondere wurde die Erfüllung der mit der Zulassung der Abweichung vom 20. Oktober 2023 verbundenen Nebenbestimmungen (NB 1- 5 nachstehend kursiv wiedergegeben) dargelegt.

1. Die vorliegende Abweichungszulassung wird erst und ausschließlich wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesent-

wicklungsplans Hessen 2020 zugelassen und bestandskräftig oder vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen festgestellt worden ist, dass eine solche nicht erforderlich ist

- Eine diesbezügliche Abweichungszulassung wurde vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum mit Bescheid vom 6. März 2024 zwischenzeitlich erteilt).

2. Die im Abweichungsantrag angegebene Verkaufsfläche von maximal 1.900m² ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen

- Der Bebauungsplan beschränkt mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 die zulässige Verkaufsfläche auf 1.900 m²).

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 enthalten

- Laut Begründung A.4.5 wurde durch den Vorhabenträger 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. Dies wurde von Seiten der Oberen Naturschutzbehörde bestätigt (siehe nachfolgenden Fachbeitrag meines Dezernats V 53.1).

b) die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte gesichert ist

- Der Begründung A.4.5 folgend wurde die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung geprüft und kann als gesichert betrachtet werden.

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

- Laut Begründung A.4.5 hat der Vorhabenträger eine Auswirkungsanalyse durch die GMA erarbeiten lassen, welche zu folgendem Ergebnis kommt: „Im Ergebnis betreffen die Umsatzumverteilung bei den Randsortimenten überwiegend Betriebe mit ähnlichen Angebotskonzepten, d. h. großflächige Lebensmittelmärkte, die ver-

gleichbare 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 die Gutachter nicht erkannt.“

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 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 können die Nebenbestimmungen der Abweichungszulassung als erfüllt angesehen werden. Es bestehen somit keine regionalplanerischen Bedenken mehr gegen die Planung.

Den Bauleitplanunterlagen ist nun auch eine Auseinandersetzung mit der Frage möglicher Planungsalternativen zu entnehmen. Kapitel A.6.3 der Begründung enthält eine Zusammenfassung der im Rahmen der Abweichungszulassung erfolgten Alternativenprüfung, welche der Begründung zudem als Anlage beigelegt ist.

Auch wurden die Anmerkungen in meiner Stellungnahme vom 27. November 2023 zu den Verfahrensvermerken aufgegriffen und die entsprechenden Korrekturen vorgenommen. Ich würde es jedoch begrüßen, wenn für meinen Genehmigungsvermerk in der Verfahrensakte der Flächennutzungsplanänderung anstelle des vorbereiteten Textes ein Leerfeld (Breite 12 cm, Höhe 7 cm) vorgesehen würde.

Mein für die regionalplanerischen Belange des Freiraums und der Infrastruktur zuständiges Dezernat III 31.1 weist auf die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze des RPS/RegFNP 2010 (Z3.4.1-3, Z4.3-2, Z6.3-12, Z10.1-10, G4.6-2, G4.6-3 und G6.1.7) und deren Beachtung hin und führt zum Bereich Energie zudem ergänzend aus:

Die von der 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Babenhausen und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ betroffene Fläche wird von zwei Hochspannungsfreileitungen gequert. Die Trasse dieser Freileitungen ist in der Plankarte des RPS/RegFNP 2010 gesichert. Der ordnungsgemäße Betrieb dieser Freileitungen darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Während die 110 kV- Hochspannungsleitung der Westnetz GmbH einen Maststandort auf der Vorhabenfläche aufweist, wird die Vorhabenfläche durch die parallel verlaufende Freileitung der DB Energie GmbH überspannt.

Im Erläuterungsbericht wird in Kapitel A.8.1.1 die Freileitung der Westnetz GmbH mit dem betroffenen Maststandort und dem Schutzstreifen als Baubeschränkung benannt. Die sich dadurch ergebenden maximalen Gebäudehöhen sind zu beachten.

Der Umgang mit der Leitung der DB Energie GmbH wird in den Unterlagen nicht weiter ausgeführt. Aktuell läuft auf Antrag der DB Energie GmbH ein Planfeststellungsverfahren beim Eisenbahnbundesamt zum Ersatzneubau der beiden das Spannungsfeld über dem hier geplanten Einzelhandelsstandort begrenzenden Masten inklusive eines Seiltauschs im besagten Spannungsfeld. Im Zuge des Ersatzneubaus sollen die Masten erhöht werden, so dass ausreichende elektrotechnische Abstände zwischen dem vorgesehenen Einzelhandelsmarkt und den Leiterseilen hergestellt werden können.

Die Ergebnisse dieses Planfeststellungsverfahrens sind im weiteren Verlauf der hiesigen Planung der Stadt Babenhausen entsprechend zu berücksichtigen.

II. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Gegen den vorgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der 31. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt keine Bedenken.

Meine Anmerkungen und Hinweise aus der Stellungnahme vom 27. November.2023 zum Vorentwurf wurden gemäß Abwägungsergebnis berücksichtigt und in die Unterlagen übernommen.

Lediglich zum Belang „Oberflächengewässer“ hat sich noch folgender Sachverhalt ergeben:

Ergänzend zum Vorentwurf wurden im Bebauungsplan nun zwei Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Diese Grundstücke (Gemarkung. Hergershausen Flur 3, Nr. 19 und 20) liegen teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Richerbaches.

Bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Bestimmungen des § 78a Wasserhaushaltsgesetz zu beachten.

Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.

III. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit:

Rohstoffsicherung/Aktuelle Betriebe: Im Nordwesten grenzt das Plangebiet laut KRS 25 an ein „Gebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Quarzkies, an das sich laut RPS/Reg-FNP 2010 direkt nördlich, ca. 45 m vom Plangebiet entfernt, ein entsprechendes „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten“ anschließt. Diese Rohstoffsicherungsflächen gehören zu dem planfestgestellten und unter Bergaufsicht stehenden Quarzsand- und -kiestagebau „Akazienhof“.

Diese und weitere im Rahmen der vorigen Beteiligung gegebenen Hinweise wurden in die Begründung (Kap. A.7.2) eingearbeitet. Eine Abstimmung der Planungen mit dem bergrechtlichen Unternehmer (Kontakt: Schumann & Hardt GmbH & Co. KG, Canthalstr. 2-4, 63450 Hanau) insbesondere bzgl. Immissionsschutzmaßnahmen wird weiterhin als erforderlich angesehen.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Aus Sicht der von mir zu vertretenden Naturschutzbelange nehme ich wie folgt Stellung:

Zur 31. Änderung Flächennutzungsplan:

Auf Basis des vorliegenden Fachbeitrags Artenschutz des Büros LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND ZOOLOGIE vom Februar 2023 sowie der 1. Fortschreibung vom 4. März 2024 können die festgestellten artenschutzrechtlichen Konflikte durch die Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans überwunden werden.

Zwischen dem Plangebiet und dem Vogelschutz-Gebiet (DE 6019-401) „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“ befindet sich ein in Abbau befindlicher Kiestagebau. Weiterhin befinden sich im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume für die als Erhaltungsziele festgelegten Vogelarten. Durch die Planung sind keine mittelbaren und unmittelbaren Auswirkungen auf die maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes zu erkennen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung i.S.d. § 34 BNatSchG führen könnten.

Bezüglich des FFH-Gebietes 6019-305 „VDO Siemens Betriebsgelände nördlich Babenhausen“ legt die vorliegende Natura 2000-Vorprüfung des Büros LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND ZOOLOGIE vom 23. Februar 2024 nachvollziehbar dar, dass mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes und der maßgeblichen Bestandteile i.S.d. § 34 BNatSchG verbunden sind.

Weiterhin sind in der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans inklusive externer Geltungsbereich Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen.

Es bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken gegenüber der 31. Änderung des Flächennutzungsplans.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“:

Vorsorglich weise ich auf Folgendes hin:

Die Begründung mit Umweltbericht liegt in einer nicht vollständigen Fassung vor. An mehreren Textpassagen wird darauf verwiesen, dass Angaben „im Laufe des Verfahrens ergänzt“ werden. Es handelt sich insbesondere um Angaben des §1a BauGB und um bereits z.T. in der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen enthaltenen Inhalte: Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich i. S. d. § 44 BNatSchG (Star, Fledermäuse), erforderliche Maßnahmen zur Reduzierung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen (z.B. Fassadenbegrünung), Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft. Weiterhin ist in einem externen Geltungsbereich eine Maßnahme zur Kompensation (Ökokonto) der erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft (Eingriff) dargestellt. Bislang fehlen Angaben bzw. Festsetzungen von Maßnahmen zum gesetzlich verankerten Insektenschutz (bspw. Vorgaben für Beleuchtung). Die erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen oder anderweitig nach § 1a Abs. 3 BauGB oder durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB vor Satzungsbeschluss zu sichern.

C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Eine **verfahrensrechtliche Prüfung** ist nicht erfolgt.

Da wir seit geraumer Zeit eine **elektronische Akte** führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bauleitplanung-toeb@rpda.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link [Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Hoehere-Verwaltungsbehoerde).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Datenschutz)



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

TB MARKERT
Stadtplaner * Landschaftsarchitekt
PartG mbB
Pillenreuther Straße 34
90459 Nürnberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- B 7455-2025
Ihr Zeichen:	[REDACTED]
Ihre Nachricht vom:	07.05.2025
Ihr Ansprechpartner:	[REDACTED]
Zimmernummer:	[REDACTED]
Telefon/ Fax:	[REDACTED]
E-Mail:	[REDACTED]
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	28.05.2025

Babenhausen,

"Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel"

**Bauleitplanung; vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie Flächennutzungsplan,
31. Änderung**

Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau- maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampf- mittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittel- räummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Regierungspräsidium Darmstadt
Luisenplatz 2, Kollegiengebäude
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467).

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg



Landkreis
Darmstadt-Dieburg
Zukunft. Regional. Leben.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt

Fachbereich
Landwirtschaft und Umwelt

Magistrat der
Stadt Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Kopie an Weiterbearbeitet	Kopie an zur Kenntnis
Eingegangen 27. NOV. 2023	
TeamBüro Markert	
Original an zur Kenntnis	Original an Weiterbearb.

umwelt@ladadi.de

www.ladadi.de

Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)



Bauleitplanung der Stadt Babenhausen Bebauungsplan "Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel", 31. Änderung Flächennutzungsplan

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Zeichen
411.1-TÖB-230884-TOB

Datum
23.11.2023

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB

Bezug: Schreiben des Planungsbüros TB Markert vom 27. Oktober 2023

Postanschrift:
Der Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:
Kreishaus Darmstadt
Jägerstorstraße 207
64289 Darmstadt-Kranichstein
06151 881-0

Fristenbriefkasten:
Jägerstorstraße 207
64289 Darmstadt

Sprechzeiten:
nach Terminvereinbarung

Bankverbindung:
Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BIC HELADEF1DAS
IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEF1DIE
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

USt-IdNr. DE111608693

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender
Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:

Gewässer- und Bodenschutz

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.

Das Grundstück liegt innerhalb der Zone III B des mit Verordnung vom 15.06.2004 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Lange Schneise - Selingenstädterwald“ des Betreibers Zweckverband Wasserversorgung Offenbach (StAnz. 28/2004 S. 2298).

Die entsprechende Schutzgebietsverordnung, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III B sind zu berücksichtigen.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes aber innerhalb eines Gebiets, welches nach den



Seite 2 des Schreibens vom 23.11.2023

Hochwasserrisikomanagementplänen bei einem HQextrem überflutet wird (siehe Hochwassergefahrenkarten HQextrem).

Für das Grundstück in der Gemarkung Babenhausen, Flur 8, Nr. 65/2 liegt ein 2010 überprüfter Eintrag im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) als Altstandort Nr. 432.002.010-001.030 vor.

Laut den textlichen Festsetzungen im vorhabensbezogenem Bebauungsplan vom 19.06.2023 soll das auf dem Grundstück anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden und über die belebte Bodenzone bzw. innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen (Sickerbecken) versickert werden.

Niederschlagswasser sollte in geeigneten Fällen verwertet, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz, § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes).

Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant ist, empfehlen wir, die hydrogeologische Situation im Vorfeld zu erkunden und zu prüfen, ob die Untergrunddurchlässigkeit und der Grundwasserflurabstand überhaupt eine Versickerung über zentrale Versickerungsanlagen zulassen. Eine Versickerung ist grundsätzlich nur möglich, wenn der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens (Kf) zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegt. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Bei der Bewertung der Niederschlagswasserabflüsse und der Planung, Dimensionierung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen sind grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insbesondere Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.).

Im Versickerungsbereich der Versickerungsanlagen dürfen keine Bäume oder Sträucher angepflanzt werden. Diese sind nur in den Außenbereichen anzuordnen. Die Anpflanzung von Bäumen sollte in einem Abstand zu den Versickerungsanlagen erfolgen, der mindestens der Hälfte des möglichen Kronendurchmessers entspricht. Dies gilt insbesondere für Bereiche, in denen Niederschlagswasser von Verkehrsflächen eingeleitet werden soll.

Eine Versickerung darf nicht auf Grundstücken mit Altlast oder altlastverdächtigen Flächen bzw. in behördlich festgestellten Gebieten mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen (§§ 2 Abs. 3 bis 6 und 21 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)) erfolgen.

Bei der beabsichtigten Änderung ist nicht zu entnehmen, inwieweit sich das Vorhaben auf die Kapazität der Abwasseranlagen auswirken wird.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die summarische Wirkung vieler kleinerer Einzelmaßnahmen dabei ebenfalls zu berücksichtigen ist. Die Leistungsfähigkeit der Kläranlage sowie die Kapazität der Abwasseranlagen dürfen weder hydraulisch noch schmutzfrachtmäßig überschritten werden.

Bei einer Überschreitung der zugrunde liegenden SMUSI-Annahmen, der Kapazität der Abwasseranlage sowie bei Abwassereinleitungen, die einen Anlass zur Besorgnis erkennen lassen, sind in Absprache mit



Seite 3 des Schreibens vom 23.11.2023

der zuständigen Wasserbehörde entsprechende Nachweise (SMUSI, hydraulische Berechnung, Leitfaden zum Erkennen ökologischer kritischer Gewässerbelastung durch Abwassereinleitung) zu erstellen.

Wir weisen darauf hin, dass bei einer abflusswirksamen Fläche > 800 m² ein Sicherheitsnachweis gegen schadhafte Überflutung nach DIN 1986-100 zu führen ist.

Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html>

Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html>

Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.

Das Vorhaben liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem wasserwirtschaftlich ungünstigen und hydrogeologisch günstigen Gebiet.

Falls im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gebäude abgerissen werden müssen ist hierfür das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beachten. Das Merkblatt steht zur Verfügung unter: <https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Abfall-und-Recycling/Bau-und-Abbruchabfaelle>

Grundsätzlich sind nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz Personen verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf Gewässer verbunden sein können, die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Gewässereigenschaft zu vermeiden.

Es ist eigenverantwortlich sicherzustellen, dass bei Havarien oder Brandereignissen kein kontaminiertes Löschwasser oder andere Löschmittel in Kanäle, Versickerungsanlagen, in kommunale Abwasseranlagen, in Oberflächengewässer oder in das Grundwasser gelangen können. Dies gilt auch, wenn augenscheinlich nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, aber Kontaminationen bei einem Brand entstehen können. Wir empfehlen dringend, dafür ein Konzept zu erstellen.

Sämtliche materiellen Anforderungen der AwSV sind in Eigenverantwortung durch den Betreiber zu erfüllen.

Es wird insbesondere auf die Erfordernis von Rückhalteeinrichtungen (§ 18 in Verbindung mit § 31 AwSV), die Rückhaltung von austretenden wassergefährdenden Stoffen und den hierbei entstehenden Produkten wie z.B. Löschwasser bei Brandereignissen (§ 20 AwSV) sowie die Überwachungs- und Prüfpflichten (§ 46 AwSV) hingewiesen.

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die AwSV derzeit überarbeitet wird. Der Referentenentwurf sieht u.a. eine Anpassung des § 20 vor, wobei weitergehende Konkretisierungen der Regelungen zur Löschwasserrückhaltung geplant sind.



Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass am 01. August 2023 die Verordnung über die Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen und ihrer Gemische in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten ist. Gleichzeitig trat die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Kraft.

Sofern der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen im Bereich von technischen Bauwerken geplant ist, sind die Vorgaben der ErsatzbaustoffV zu beachten. Durch den späteren Bescheidinhaber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine Anzeige nach § 22 ErsatzbaustoffV erforderlich ist.

Für die Entgegennahme der Anzeige ist die Abfallbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt zuständig.

Sofern Material auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- bzw. eingebracht wird, sind die Vorgaben der BBodSchV zu beachten. Das Auf- oder Einbringen von Materialien über 600 m³ auf oder in den Boden, die nicht vom eigenen Grundstück stammen, ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg mindestens vier Wochen vor der geplanten Ausführung separat anzuzeigen. Bei einer geringeren Menge erfolgt das Auf- oder Einbringen eigenverantwortlich. Das entsprechende Anzeigeformular steht zur Verfügung unter <https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz/Auf-und-Einbringen-von-Materialien>

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Landwirtschaft

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung grundsätzliche Bedenken aufgrund der Inanspruchnahme von ca. 0,84 ha Acker. Hier handelt es sich vorwiegend um Vorranggebiet Landwirtschaft. Die Fläche wird im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen als besonders wertvolle Fläche 1a mit hoher Nutzungseignung eingestuft. Aufgrund der Lage im Außenbereich wird wahrscheinlich noch weiterer Flächenverbrauch für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen hinzukommen, denn die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes, der Ausgleichsflächen und Maßnahmen werden erst im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Der Beschluss der Regionalversammlung Südhessen (Nr.: X/99.2) wurde mit der Aussage „Im Jahr 2023 wurde für das Vorhaben daher ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Raumordnungsgesetz eingeleitet und positiv beschieden.“ im Kapitel zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung nicht vollumfänglich wiedergegeben.

Hier gibt es u.a. die Nebenbestimmung 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.“

Somit verweisen wir auf das Hessische Landesplanungsgesetz (HLPg) § 4 Abs. 9.



In der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung haben sich Bund, Länder und Kommunen vorgenommen, den Flächenverbrauch bis 2030 auf < 30 ha/d zu reduzieren. Damit sehen wir auch die Stadt Babenhausen in der Pflicht, die Neuversiegelung von Flächen umfassend zu prüfen und abzuwägen. Der Flächenverbrauch von Natur- und Landwirtschaftsflächen in Deutschland ist im vierjährigen Mittel (2018-2021) durchschnittlich um 55 Hektar/Tag für die Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsflächen gewachsen (www.destatis.de).

Eine neue Studie des Thünen-Instituts (Thünen: Landwirtschaftliche Böden: Sorgsam mit der wertvollen Ressource umgehen (thuenen.de)) schätzt bis 2030 einen bundesweiten Rückgang der landwirtschaftlichen Fläche von über 300.000 ha aufgrund der Flächennutzungsansprüche für Siedlung, Verkehr, Ausbau erneuerbarer Energien, Aufforstung u.a. Das wären 109 ha/Tag und damit doppelt so viel Fläche, die durchschnittlich ein landwirtschaftlicher Betrieb im Landkreis Darmstadt-Dieburg bewirtschaftet. Laut Landwirtschaftszählung in Hessen 2020 sind es ca. 55 ha/Betrieb.

Im Bereich der Stadt Babenhausen sind der Landwirtschaft bereits sehr viele Flächen verlorengegangen u.a. durch den Kiesabbau, das wird sich auch zukünftig weiter fortsetzen (Planung Umgehungsstraße). Das Bauvorhaben mag sich nicht unmittelbar auf die Betriebsbeeinträchtigung oder Existenzgefährdung der regionalen Landwirtschaftsbetriebe auswirken. In der Summe über die Jahre macht sich dies aber bemerkbar. Laut Hessischer Gemeindestatistik gab es 2003 in Babenhausen noch 48 landwirtschaftliche Betriebe, 2020 sind es nur noch 33 Betriebe.

Im Antrag auf Zielabweichung wurde dargelegt, dass die Kommune über ausreichend Verkaufsfläche/Einwohner aufgrund der sieben Lebensmittelmärkte/Discounter verfügt. Angrenzend an das Planungsgebiet gibt es bereits einen Lebensmitteldiscounter. Die anderen Märkte liegen in ca. 1,5 bzw. ca. 2,5 km Entfernung, das sehen wir als verbrauchernahe Versorgung in zumutbarer Entfernung in einem Grundzentrum an (Z3.4.3 des Regionalplans). Im ländlichen Raum sind i.d.R. wesentlich weitere Strecken zu Lebensmittelmärkten zurückzulegen. Es ist aus unserer Sicht nicht verständlich, dass wieder landwirtschaftliche Fläche endgültig versiegelt werden, wo es ausreichend Einkaufsmöglichkeiten in Babenhausen gibt. Diese Planung steht somit auch im Gegensatz zu den Aussagen von § 1a BauGB, wo mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und landwirtschaftliche Flächen geschont werden sollen.

Nachfolgende Hinweise geben wir für die weitere Planung:

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist insbesondere bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Ein entsprechendes Kapitel vermissen wir in der Begründung.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB können aus städtebaulichen Gründen bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien u.a. auf den nutzbaren Dachflächen (z.B. solare Strahlungsenergie) festgesetzt werden.
3. Photovoltaikpflicht für Parkplätze laut Novelle des Hessischen Energiegesetzes vom November 2022.
4. Beibehaltung der Ackernutzung in Absprache mit dem Bewirtschafter so lange wie möglich.



Seite 6 des Schreibens vom 23.11.2023

5. Für die naturschutzrechtliche Kompensation sind keine weiteren „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ zu beanspruchen. Wir verweisen auf die Grundsätze der Kompensationsverordnung. Es ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.
6. CEF-Maßnahmen auf Landwirtschaftsflächen in frühzeitiger Abstimmung mit dem Ortslandwirt und Bewirtschaftern.
7. Berücksichtigung der Grenzabstände bei Eingrünungen/Einzäunungen o.ä. zu Wirtschaftswegen laut Hessischem Nachbarrechtsgesetz.
8. Einzäunung im westlichen Teil des Planungsgebietes, um u.a. Verunreinigungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorzubeugen.

Begründung zu den Punkten 1 – 3: Der Ausbau der erneuerbaren Energien erfolgt insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes zur Entwicklung einer nachhaltigen Energieversorgung (EEG 2023). Somit ist eine Mehrfachnutzung (Einzelhandel, Parkplätze, Erneuerbare Energien) der versiegelten Flächen mit Blick auf die Ziele des EEG 2023 sowie aus landwirtschaftlicher Sicht im Zusammenhang mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) auch für diesen Bebauungsplan zu berücksichtigen und zu realisieren.

Untere Naturschutzbehörde

Aus Sicht der von der Unteren Naturschutzbehörde zu wahren öffentlichen Belange bestehen zur o.g. Planung mit den vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken.

Allerdings sollten aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde folgende Punkte angepasst werden:

- Der Bodenabstand für Zäune sollte auf 15cm festgesetzt werden. Bei geringeren Maschenabständen ist die Passierbarkeit für Igel etc. nicht mehr gegeben.
- Die Lichttemperatur sollte auf unter 2.800 Kelvin festgesetzt werden. Eventuell kann auch der Einsatz sogenannter „Amber-LED“ sinnvoll sein, die eine noch insektenfreundlichere Wirkung haben als andere Leuchtmittel mit gleicher Kelvin-Zahl.
Neuere Studien zeigen auf, dass eine effiziente Vermeidung des sogenannten „Staubsauger-Effekts“ erst bei unter 2.800 Kelvin einsetzt. Amber-LED erzeugen Licht mit sehr niedriger Lichttemperatur, aber hoher Lichtfarbe. Dadurch ist für das menschliche Auge eine gute Lichtleistung gegeben und gleichzeitig der Insektenschutz gewährleistet.
Die Beleuchtungen sind so zu konzipieren, dass Sie § 35 HeNatGⁱ nicht widersprechen.
Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass §41a BNatSchGⁱⁱ (Insektenschutzgesetz) zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Beleuchtung bald in Kraft tritt. Es ist daher sinnvoll, die zu erwartenden Grenzwerte durch die Gesetzesänderung in der Bauleitplanung bereits jetzt zu beachten.
- Zusätzlich empfehlen wir für Neubauten mit einzelnen Glasfassaden größer als 5 m² oder mit Glasfassaden auf über 50% der Gesamtfläche oder Glasfassaden über Eck adäquate Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen.

Darüber hinaus bitten wir folgende Anmerkungen zu beachten:

Die vorgelegte Eingriffs-/Ausgleichsplanung nach KVⁱⁱⁱ ist fehlerhaft. Die Bilanzierung ist auf Plausibilität zu prüfen und bei der zweiten Offenlage erneut vorzulegen.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wurden noch keine Flächen benannt. Diese sind in der zweiten Beteiligung vorzulegen und nachzuweisen.

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass ein Ausgleich nicht durch Ersatzgeld, sondern nur durch geeignete (vorlaufende) Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden können. Weitere Aussagen zur Kompensation können erst mit Bekanntwerden der Kompensationsfläche und –art getroffen werden.

Die artenschutzfachlichen Maßnahmen sind über einen **städtebaulichen Vertrag** zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Babenhausen zu sichern. Der städtebauliche Vertrag sollte folgende Punkte abdecken:

- vorlaufend herzustellende Maßnahmen (CEF) zum Ausgleich von Fledermausquartieren an Bäumen (für den Verlust der Baumquartiere) im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang im Verhältnis 1:2
- vorlaufend herzustellende Maßnahmen (CEF) zum Ausgleich des Verlustes der Fortpflanzungsstätten für höhlenbrütende Vogelarten im Verhältnis 1:2
- artenschutzfachliche Maßnahmen während der Baufeldfreimachung und der Bauausführung (Amphibiensuche, Sicherung von Baugruben)

Anmerkung: Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in und an Bäumen ist ein funktionaler Ersatz an Bäumen zu gewährleisten. Künstliche Nisthilfen an Gebäuden dienen i.d.R. nur als Quartier für andere als die im Vorhabensgebiet vorkommenden Arten.

Alle o.g. Maßnahmen sind durch eine **Ökologische Baubegleitung** zu sichern und die Funktion der Maßnahmen ist über ein **Monitoring** zu dokumentieren.

Änderung des Flächennutzungsplanes

Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Unterlagen sind wir zu folgender Stellungnahme gelangt:

Die von der Unteren Naturschutzbehörde zu wahrenden Belange sind von der FNP-Änderung nicht berührt.



Altlasten

Laut KGIS liegen Altlasteneinträge vor. Die Steckbriefe sind beigelegt.

Brand- und Katastrophenschutz

gegen die geplante Maßnahme bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, sofern an der vorgelegten Planung keine Änderungen vorgenommen und nachfolgende Punkte beachtet werden:

Löschwasser:

Bei einer GFZ von maximal 0,7 und

mit der Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

sowie der überwiegenden Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung beträgt der **Löschwasserbedarf mindestens 1.600 L/min über einen Zeitraum von zwei Stunden.**

Seit Juli 2018 müssen die Feuerwehren Systemtrenner verwenden, um gemäß Trinkwasserverordnung Trink- von Löschwasser zu trennen. Diese verursachen bis zu einem bar Druckverlust. Aus diesem Grund darf bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz der **Fließdruck 2,5 bar nicht unterschreiten**. Gleichzeitig darf der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt sein. Entnahmestellen mit 400l/min (24m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Hinweis: Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen! Dies ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen.

Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen, diese müssen dann von der Gemeinde gemäß §45 Abs. 1 Punkt 2 und Abs.3 HBKG (Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetz) dem Bauherrn als Auflage verfügt werden.

Hinweis: In Hessen wurde mit der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" unter HE 1 bauaufsichtlich eingeführt und ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Denkmalschutz

Belange des baulichen Denkmalschutzes sind nicht berührt.

Zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege verweisen wir auf die erforderliche Stellungnahme der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG.

Untere Verkehrsbehörde

Gegen die vorliegende Planung bestehen weder aus straßenrechtlicher noch aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht Bedenken.

Aus dem beiliegenden detaillierten Bauplan ergibt sich jedoch bereits zu diesem Zeitpunkt der Hinweis auf die Situation im Bereich der Ausfahrt vom Markt auf die Frankfurter Straße: Hier ist insbesondere auf die Sichtbeziehungen zu den gesamten Verkehrsabläufen in der Frankfurter Straße zu achten. Dies gilt auch für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen. Eine Einschränkung der Sichtbeziehungen durch die beiden geplanten Einbauten (Pylon und Stele) ist auszuschließen.

Bereits in der Vergangenheit wurden Beschwerden über zu hohes Verkehrsaufkommen im Bereich der Frankfurter Straße (in Richtung Stadtmitte) erhoben. Gleiches erfolgte wegen zu schneller Geschwindigkeiten. Im Zusammenhang mit dem prognostizierten zusätzlichen Verkehrsaufkommen sollte die Stadtverwaltung über die Ausweisung der Frankfurter Straße südlich der Zufahrten zu den Märkten einer Tempo-30-Zone Überlegungen anstellen.

Bauaufsicht

Zu dem o. a. Verfahren werden seitens der Bauaufsicht folgende Anregungen vorgetragen:

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- Wir regen an für die Planzeichnung den Maßstab 1:500 zu verwenden um die Zeichnung und Beschriftung lesbarer zu gestalten (andere Schriftfarbe, Schriftgröße)
- Es wird angeregt in der Planzeichnung das Baufenster und die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (wie Stellplätze) eindeutiger zu definieren. Wir empfehlen die Vermassung zu den Grundstücksgrenzen jeweils zu ergänzen und die Beschriftung lesbarer zu gestalten.



Seite 10 des Schreibens vom 23.11.2023

- Wir regen an zu prüfen, in der Planzeichnung den Abstand der Fläche für „Aussenbereich Backshop“ mit mindestens 3 m Abstand zu planen und zu vermessen, sollte es sich im Bereich der Aussensitzplätze um eine vorhandene oder geplante Nachbargrenze handeln.
- In der Planzeichnung, hier: zu dem Punkt „Sichtfeld (Anfahrtsicht)“ in Legende, regen wir an in der Planzeichnung die entsprechende Darstellung und Angabe zu überprüfen (ggf. farblich in der Planzeichnung zu kennzeichnen, textliche Erläuterung/Definition zu ergänzen)
- Zu dem Punkt 5.5.4 der Textlichen Festsetzungen empfehlen wir die maximale Höhe der Oberkante der Werbeanlage über dem Gelände eindeutiger zu definieren, ggf. Oberkante Werbeanlage über NN, analog der maximalen Gebäudehöhe in 2.2

Wir weisen darauf hin, dass die hier aufgeführten Bedenken und Anregungen nach einer überschlägigen Betrachtung gelistet wurden und mit hinreichender Sicherheit keine abschließende Aufzählung darstellten.

**Polizeipräsidium Südhessen
Sportkreis Darmstadt Dieburg**

Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag





i **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG)** vom 25.05.2023 (GVBl. S. 379).

ii **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

iii **Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen** (Kompensationsverordnung – KV) vom 26.10.2018 (GVBl. S. 652)



Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, 64276 Darmstadt

Magistrat der
Stadt Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Fachbereich
Landwirtschaft und Umwelt

  
@ladadi.de
www.ladadi.de

Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)



Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel" in der Kernstadt Babenhausen sowie Flächennutzungsplan , 31. Änderungen

Ihr Zeichen/Schreiben vom

-

Unser Zeichen
411.1-TÖB-230884-TOB

Datum
04.06.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:

Untere Naturschutzbehörde

Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB nehmen wir zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6, Ziffer 7, Buchstaben a und b BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel“ und Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Babenhausen Stellung.

I. Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel“

1. Schutzgebiete des Bundesnaturschutzgesetzes (Kapitel 4 BNatSchG)

Auswirkungen auf Schutzgebiete werden **auf Grund der Abstände** zum Planungsbereich und der vorgelegten Natura 2000-Vorprüfung nicht erwartet.

Postanschrift:

Der Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:

Kreishaus Darmstadt
Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt-Kranichstein
 06151 881-0

Fristenbriefkasten:

Jägertorstraße 207
64289 Darmstadt

Sprechzeiten:

nach Terminvereinbarung

Bankverbindung:

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BIC HELADEF1DAS
IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BIC HELADEF1DIE
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

UST-IdNr. DE11608693

Seite 2 des Schreibens vom 04.06.2025

2. Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensation (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 14 ff BNatSchG)

Im Vorfeld zu diesem Beteiligungsverfahren, gab es Kontakt mit den Planern bezüglich der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (E-Mail der Unteren Naturschutzbehörde vom 03.04.2025). Hier wurde bereits kommuniziert, dass die Bilanzierung nicht korrekt ist.

Bestandskartierung:

- *bei der Bestandskartierung gilt es den letzten rechtmäßigen Zustand zu erfassen*
- *bei den Grünflächen handelt es sich aus unserer Sicht nicht um eine gärtnerisch gepflegte Anlage/Hausgarten (11.221), sondern eher um eine Ruderalvegetation*

Maßnahmenplan/Grünordnungsplan:

- *Baum-Neupflanzung sind mit $1/3/5 \text{ m}^2/\text{Baum}$ zu berechnen, je nach Qualität (siehe auch Kompensationsverordnung 04.000). Es werden laut Plan 36 neue Bäume gepflanzt und es wurden 360 m^2 angegeben. Somit hatte es für uns den Anschein, dass pro Baum 10 m^2 zugrunde gelegt wurden.*
- *es wurden die anzupflanzenden Bäume mit 04.110 berechnet. Hier wäre dann aus der Pflanzliste die Kugel-Robinie zu streichen, da diese nicht heimisch ist.*
- *die anzupflanzenden Sträucher sind als 02.500 (20 WP/m^2) zu werten,*
- *die "Pflanzflächen innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes" wurden als 06.370 (25 WP/m^2) dargestellt, dies wäre unter einem entsprechend angepassten Pflegekonzept möglich. Wir halten es jedoch realistischer, dass sich die Fläche zu einer "Gärtnerisch gepflegten Anlage im besiedelten Bereich" (11.221 mit 14 WP/m^2) entwickeln wird bzw. so gepflegt wird.*
- *die „Privaten Grünflächen“ fehlen in der Bilanzierung*
- *Ausgleichsflächen/-maßnahmen fehlen in der Bilanzierung und in der Darstellung. Wie bereits in der letzten Stellungnahme geschrieben, können Defizite im Bauleitplanverfahren nicht über ein Ersatzgeld kompensiert werden.*

In den textlichen Festsetzungen wird eine Ausgleichsfläche in der Gemarkung Hergershausen erwähnt, die das Defizit kompensieren soll. Leider lässt sich aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen dazu nichts Näheres entnehmen. Die ist zwingend zu konkretisieren, da sonst der Bebauungsplan an einem Kompensationsdefizit leidet.

Es wird dringend empfohlen, eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung inkl. Ersatzmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Seite 3 des Schreibens vom 04.06.2025

3. Artenschutz (nach Kapitel 4 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG)

Die im Fachbeitrag Artenschutz (1. Fortschreibung vom 04.03.2024) nach § 44 (1) BNatSchG von Landschaftsökologie und Zoologie aus Mainz festgesetzten **Artenschutzmaßnahmen** (Kap. 5) zum Schutz der festgestellten bzw. vermuteten **Fledermaus-** und **Vogelarten** sind umzusetzen.

Alle Maßnahmen sind durch eine **Ökologische Baubegleitung** zu sichern und die Funktion der Maßnahmen ist über ein **Monitoring** (§ 4 Abs. 3 BauGB) zu dokumentieren (Empfehlung seitens der Unteren Naturschutzbehörde sind mindestens drei Jahre). Der Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah vorzulegen.

II. Stellungnahme zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans

1. Schutzgebiete des Bundesnaturschutzgesetzes (Kapitel 4 BNatSchG)

Auswirkungen auf Schutzgebiete werden **auf Grund der Abstände** zum Planungsbereich und der vorgelegten Natura 2000-Vorprüfung nicht erwartet.

2. Eingriffe in Natur und Landschaft, Kompensation (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 14 ff BNatSchG)

3. Artenschutz (nach Kapitel 4 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG)

Der naturschutzrechtliche Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Belange des Artenschutzes sind im Bebauungsplan-Verfahren zu bewältigen.

Landwirtschaft

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung weiterhin grundsätzliche Bedenken. Unsere Gründe haben wir in den Stellungnahmen zum laufenden Verfahren abgegeben, die weiterhin aktuell sind.

Die Abwägungen nehmen wir zur Kenntnis und bedauern sehr, dass der Verlust von Landwirtschaftsflächen zugunsten vieler anderer Interessen weiter voranschreitet.

Seite 4 des Schreibens vom 04.06.2025

Seitens des Vorhabenträgers sind Vorkehrungen zu treffen, dass die angrenzenden Landwirtschaftsflächen vor möglichen Verunreinigungen (Müll, Abfälle usw.) durch den Betrieb des Einzelhandels geschützt werden. Die Qualität der Ernte- oder Futterprodukte könnte ansonsten darunter leiden, was grundsätzlich negative wirtschaftliche Folgen für die Betriebe oder die Tiergesundheit hätte.

Positiv anzumerken ist, dass für die Kompensation Maßnahmen auf der Eingriffsfläche sowie auf ein vorhandenes Ökokonto (Hergershausen, Flur 3, Flurstücke 19 und 20) zurückgegriffen werden. In der Begründung wird dies aber noch nicht angegeben, sondern nur auf der Anlage 3-1326-2025-02-10.

Aus Sicht der Landwirtschaft sollte die Ackernutzung der Planungsfläche so lange wie möglich beibehalten werden. Der Bewirtschafter ist frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die einschlägigen Regelungen für Pachtverträge im Bürgerlichen Gesetzbuch ab § 581.

Wir bitten um Zusendung der Abwägungen.

Bauaufsicht (Az. 410-1297/2025/P)

Zu dem o.a. Verfahren werden seitens der Bauaufsicht folgende Änderungen vorgetragen:

- Es wird angeregt in der Planzeichnung das Baufenster und die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (wie Stellplätze) eindeutiger zu definieren. Wir empfehlen mehr Vermaßungen zu den Grundstücksgrenzen einzufügen
- Wir regen an zu prüfen, in der Planzeichnung den Abstand der Fläche für „Außenbereich Backshop“ mit mindestens 3 m Abstand zu planen und dementsprechend zu vermaßen, sollte es sich im Bereich der Außensitzplätze um eine vorhandene oder geplante Nachbargrenze handeln

Wir weisen darauf hin, dass die hier aufgeführten Bedenken und Anregungen nach einer überschlägigen Betrachtung gelistet wurden und mit hinreichender Sicherheit keine abschließende Aufzählung darstellten.

Altlasten

Laut KGIS liegen Altlasteneinträge vor. Der Steckbrief ist beigelegt.

Untere Denkmalschutzbehörde

Belange des baulichen Denkmalschutzes sind nicht berührt.

Zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege verweisen wir auf die erforderliche Stellungnahme der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG.

Polizeipräsidium Darmstadt

Von verkehrspolizeilicher Seite liegen keine grundsätzlichen Bedenken vor.

Bei der Planung der Parkplätze wird noch um Beschilderung von mindestens fünf Eltern-Kind-Parkplätzen in der Nähe des Eingangsbereichs gebeten. Diese sollten idealerweise auch Überbreite haben, um das Ausladen von Kindern in Haltevorrichtungen möglichst problemfrei darstellen zu können. Die Radabstellplätze sollten ggf. um spezielle Bügel für Lastenräder ergänzt werden. Diese sollten auch entsprechend beschildert werden, damit sie nicht von anderen Fahrrädern zugestellt werden.

Brand- und Katastrophenschutz

Es bestehen gegenüber unserer Stellungnahme vom 23. November 2023 keine weiteren Anmerkungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung Ortsbesichtigung Altstandorte		 Da-Di-Werk Eigenbetrieb für Gebäude- und Umweltmanagement des Landkreises Darmstadt-Dieburg	
Gewerbedaten		Babenhausen / Babenhausen	
Altis-Nr.	432.002.010-001.030	Aktenzeichen	6432002-1055-0102
Lage	Frankfurter Straße 50 / Babenhausen		289

(1.) Betriebs-Nr.: [REDACTED]

Aktenzeichen: *Gewerbeabmeldung* Anmeldung: -
Name: [REDACTED] Abmeldung: 30.09.1999
Firmenname: [REDACTED]
Beschreibung: *Wartung und Reparatur von Kfz*

Informationsquelle: *Fortschreibung 2009 (AFR)*
WZ 2003: *50.20.5* Gefährdungsklasse: 4
Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche)

(2.) Betriebs-Nr.: [REDACTED]

Aktenzeichen: - Anmeldung: 01.05.1971
Name: [REDACTED] Abmeldung: 31.12.1995
Firmenname: -
Beschreibung: *Tankstelle und Kfz.-Zubehör Verkauf*

Informationsquelle: *Übernahme Fortschreibung 91-95 vom AfB*
WZ 2003: *50.50.2* Gefährdungsklasse: 5
Tankstellen mit Absatz in eigenem Namen (Freie Tankstellen)

(3.) Betriebs-Nr.: [REDACTED]

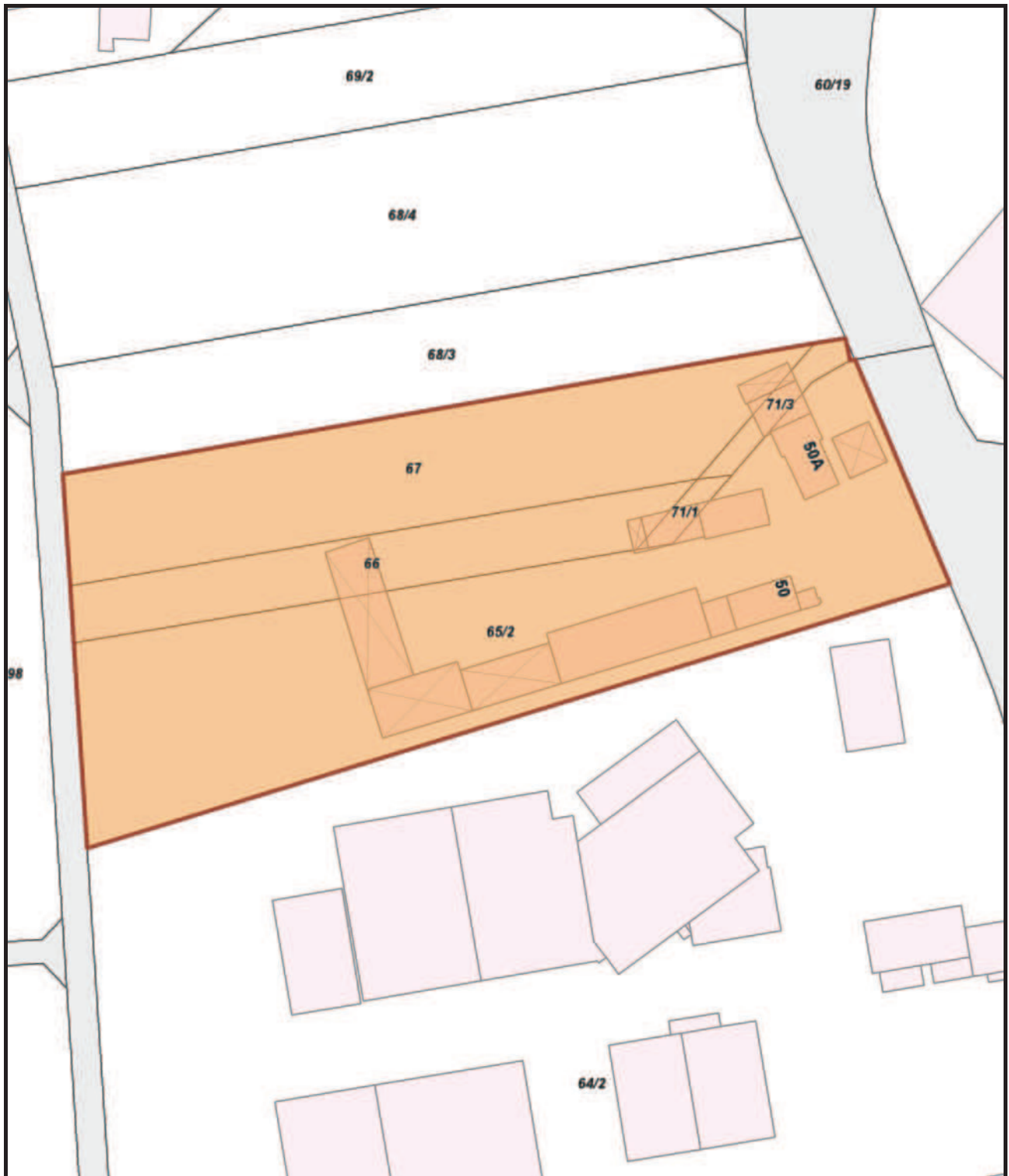
Aktenzeichen: *A 100019095, Betrieb: 1, Anlage: 1* Anmeldung: 01.02.1978
Name: - Abmeldung: 31.12.1981
Firmenname: [REDACTED]
Beschreibung: *Produktion u. Handel m. Kunststoffartikeln*

Informationsquelle: *Übernahme altpro-Daten 04.03.2009*
WZ 2003: *25.24.1* Gefährdungsklasse: 4
Herstellung von technischen Kunststoffteilen

Hinweise zum Auszug aus der Altflächendatei

Mit dem vorliegenden Blatt erhalten Sie Auskunft über die zur Zeit in unserer Datenbank abgespeicherten Informationen zu Altstandorten, Ablagerungen und Grundwasser-Schadensfällen. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit der Daten. Die vorliegenden Informationen sind ein erster Anhaltspunkt auf eine mögliche Umweltbeeinträchtigung. Zur genaueren Klärung sind weitere Recherchen notwendig.

Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung Ortsbesichtigung Altstandorte		 Da-Di-Werk Eigenbetrieb für Gebäude- und Umweltmanagement des Landkreises Darmstadt-Dieburg	
Lageplan 1 : 1000		Babenhausen / Babenhausen	
Altis-Nr.	432.002.010-001.030	Aktenzeichen	6432002-1055-0102
Lage	Frankfurter Straße 50 / Babenhausen		289



Frankfurter Straße 50 / Babenhausen

0000289

Altis-Nr.: 432.002.010-001.030

Aktenzeichen: 6432002-1055-0102

Bezeichnung _____

Info zur Lage _____

Grundstück wurde begangen ja [] nein [x] Grundstück vollständig einsehbar ja [] nein [x]

1. Optische Auffälligkeiten / Vorkommnisse Hinweis: Keine Angabe bedeutet unbekannt

Sichtbare Kontamination	ja [] nein [x]	Leerstehende Gebäude	ja [] nein [x]
Freiliegende Abfälle/Lager	ja [x] nein []	Freiliegendes Gebinde	ja [] nein [x]
Aufhaldung	ja [] nein [x]	Grube	ja [] nein [x]
Tank	ja [] nein [x]	Umbau nach vermuteter Nutzung	ja [] nein [x]
Fläche ist umzäunt	ja [x] nein []	Offener Zugang zur Fläche	ja [] nein [x]
Augenscheinlicher Zustand	geordnet [x] verwahrlost []		

Grundstückszustand _____

2. Aktuelle Nutzungen auf der Fläche

Wohnbebauungsfläche [] Park- und Freizeitfläche [] Gewerbe- und Industriefläche [x]
 Sonstige Fläche [] Oberirdische Gewässer [] Klein- / Hausgärten []

Bemerkungen KFZ Handel, Schrottautos

3. Aktuelle Nutzungen auf benachbarten Grundstücken

Wohnbebauungsfläche [] Park- und Freizeitfläche [] Gewerbe- und Industriefläche [x]
 Sonstige Fläche [] Oberirdische Gewässer [] Klein- / Hausgärten []

Bemerkungen KFZ, Schrott

4. Ergebnis der Standortprüfung

Ausscheiden [] Gewerbe wurde auf dieser Fläche nicht betrieben []
 Gewerbe wurde betrieben, aber nicht im altlastenrelevanten Umfang []
 Gezielte Datennacherhebung [] Ortsbegehung erforderlich []
 weitere Aktenauswertung erforderlich []
 Altlastenverdacht wahrscheinlich [x] Gewerbe wurde im altlastenrelevanten Umfang betrieben [x]
 Altlastenrelevante Auffälligkeiten oder Vorkommnisse []
 Zeitzeugenbefragung erforderlich []

Hinweis _____

Bearbeiter / Bearbeiterin Büro für Geotechnik und Umwelt (bgu), Jürgen Resch Datum 12.07.2010

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

TB Markert PartG mbB
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Aktenzeichen	A III.3 Da 113-2025
Bearbeiter/in	██████████
Durchwahl	(06151) ██████████
Fax	(06151) ██████████
E-Mail	poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	07.05.2025
Datum	17.06.2025

Nur per E-Mail

**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel“
sowie 31. Flächennutzungsplanänderung
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
Hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 27.11.2023, zu der sich keine Änderung ergeben hat.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag





Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Berliner Allee 58 | 64295 Darmstadt

TB Markert PartG mbB

Pillenreuther Str.
90459 Nürnberg

Kopie an Weiterbearbeitet	Kopie an zur Kenntnis
Eingegangen 28. NOV. 2023	
TeamBüro Markert	
Original an zur Kenntnis	Original an Weiterbearb.

Nur per E-Mail

Aktenzeichen A III.3 Da 235-2023
Bearbeiter/in [REDACTED]
Durchwahl [REDACTED]
Fax (06151) [REDACTED]
E-Mail poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen Projekt 1326
Ihre Nachricht 27.10.2023
Datum 27.11.2023

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Babenhausen

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel“

Hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Hinweis im Textteil zum B-Plan).

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

An
TB MARKERT
Pillenreuther Str. 34

90459 Nürnberg

Bebauungsplan Babenhausen „Westl. der Frankfurter Straße - Einzelhandel“

Groß-Umstadt, den 10.6.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung und nehmen im Namen des BUND Landesverbandes wie folgt Stellung:

Für ein sichereres Anwachsen der Bäume und Sträucher mit besserem Spross/Wurzel-Verhältnis und später weiter ausgreifenderen Wurzeln und höherer Dürresistenz sind geringere Pflanzgrößen zu fordern, besonders bei den Babenhäuser Sandböden. Als unterstützende Maßnahme ist die Anreicherung der Erde im Radius von etwa 2 m um den Wurzelansatz mit Pflanzenkohle (wasser- und nährstoffspeichernd) zu empfehlen.

Da bei zunehmender Erwärmung mit mehr und längeren Trockenzeiten zu rechnen ist, bei denen Bäume und Büsche gewässert werden müssen und auch im Gebäude Brauchwasserbedarf, z.B. für Toiletten, zu erwarten ist, wird eine Zisterne in entsprechender Größe gefordert, um die Grundwasserentnahme und -aufbereitung zu entlasten.

Ein Teil der Parkfläche soll mit PV-Modulen überstellt werden, um neben Strom flächigen Schatten zu spenden, was künftig zunehmende Bedeutung gewinnen wird.

Die Festsetzungen sollen unter 9.17 analog der Lichtleitlinie der Stadt Darmstadt ergänzt werden:

„Die Helligkeit ist dem Bedarf anzupassen. Fassaden sollen nicht angestrahlt werden. Sofern auf Leuchtwerbung nicht verzichtet werden kann, gelten für Flächen <10 m² Leuchtdichten von 50 cd/m², für größere Flächen Leuchtdichten von 2cd/m² als Maximalwerte.“

Bund für Umwelt- und Naturschutz
Anerkannte Naturschutzvereinigung



Forstamt Dieburg • Ringstraße 54 • 64807 Dieburg

Stadt Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Aktenzeichen	P22
Bearbeiter/in	
Durchwahl	
E-Mail	
Fax	
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht vom	07.05.2025
Datum	02.06.2025

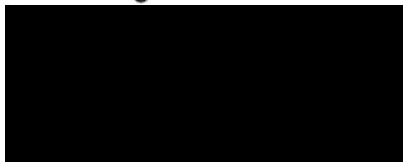
Stadt Babenhausen – Bauleitplanung „Westl. der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ – Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch wenn die Vorhabenplanung die Teilflächen der Flurnummern 65/2 und 71/3 der Flur 8 der Gemarkung Babenhausen nicht beansprucht, weise ich darauf hin, dass in Flurstück Nr. 65/2 teilweise Wald stockt. Die Umwandlung von Wald bedarf grundsätzlich der Genehmigung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



[REDACTED]

[REDACTED]

Per E-Mail: Hochbau-Stadtplanung@Babenhausen.de

Per beA

Stadt Babenhausen

Fachbereich V, Hochbau und Stadtplanung

Marktplatz 2

64832 Babenhausen

Per E-Mail: info@tb-markert.de

Planungsbüro TB MARKERT PartG mbB

Pillenreuther Straße 34

90459 Nürnberg

Zur Kenntnis per E-Mail: kommunalaufsicht@ladadi.de

Landshut, den 04.06.2025
Unser Az.: 006-2025/MS/sc

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ mit paralleler 31. Flächennutzungsplanänderung

Hier: Stellungnahme in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) im Verfahren zur 31. Flächennutzungsplanänderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die [REDACTED] GmbH [REDACTED] vor
der Höhe) hat mich mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Zusammenhang mit der 31. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Babenhausen beauftragt. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Eine Originalvollmacht lege ich auf Wunsch gerne vor.

Mit Bekanntmachung vom 30. April 2025 in der Babenhäuser Zeitung unterrichtete die Stadt Babenhausen die Öffentlichkeit über die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Verfahren zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Babenhausen.

[REDACTED]

[REDACTED]

Namens und im Auftrag meiner Mandantin nehme ich im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung Stellung zum Entwurf der 31. Änderung des Flächennutzungsplans und zu den offengelegten Unterlagen.

Die entworfene 31. Änderung des Flächennutzungsplans wird abgelehnt. Durchgreifende Verfahrensfehler der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung sind erkennbar. Der Entwurf des Flächennutzungsplans und die ausgelegten Planunterlagen leiden zudem an einem beachtlichen materiellen Fehler.

I. Durchgreifende Verfahrensfehler

1. Der Inhalt der Bekanntmachung vom 30.04.2025 über die Auslegung der 31. Flächennutzungsplanänderung wurde zwar in der Babenhäuser Zeitung vom selben Tag veröffentlicht, nicht aber zusätzlich ins Internet eingestellt. Zudem wurde der Inhalt der Auslegungsbekanntmachung vom 30.04.2025 nicht über das zentrale Internetportal des Landes Hessen zugänglich gemacht. Dadurch hat die Stadt gegen § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB in der anzuwendenden Fassung vom 03.11.2017 verstoßen (Vorschriften des BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 werden im Folgenden auch als Vorschriften „a. F.“, Vorschriften des BauGB in der aktuell geltenden Fassung als Vorschriften „n. F.“ bezeichnet.)
 - a) § 4a Abs. 4 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 wurde durch Art. 1 Nr. 4 lit.) c des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I, Nr. 176) mit Wirkung zum 07.07.2023 aufgehoben. Nach § 233 Abs. 1 S. 1 BauGB werden aber Verfahren nach dem BauGB, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Das Verfahren zur 31. Flächennutzungsplanänderung wurde förmlich eingeleitet durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen in der Sitzung am 23.06.2022 (*Söfker*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Loseblatt, Stand 157. EL November 2024, § 233 Rn. 13).

Das Planänderungsverfahren für die 31. Flächennutzungsplanänderung wurde damit zeitlich vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften eingeleitet, so dass § 4a Abs. 4 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 zur Anwendung kommt.

Etwas anderes ist weder gesetzlich geregelt (§ 233 Abs. 1 S. 1 HS 2 BauGB) noch hat die Stadt Babenhausen für den Verfahrensabschnitt der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung von der durch § 233 Abs. 1 S. 2 BauGB gewährten Wahlmöglichkeit (vgl. *Reidt*, Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 233 Rn. 3), das neue Recht anzuwenden, Gebrauch gemacht.

- b) Nach § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Beides ist nicht geschehen. Die Stadt Babenhausen hat den Inhalt der Bekanntmachung weder in das Internet eingestellt noch über ein zentrales Internetportal des Landes Hessen zugänglich gemacht. Sie hat damit die Vorschriften über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 verletzt.

- c) Dieser Verfahrensfehler ist nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1 BauGB beachtlich. Unbeachtlich ist nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 2 lit. e) BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 lediglich, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind. Ein Fall der Unbeachtlichkeit nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 HS 2 lit. e) BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 aber liegt nicht vor, denn der Inhalt der Bekanntmachung ist von der Stadt Babenhausen nicht in das Internet eingestellt worden.

Der geltend gemachte Verfahrensfehler ist auch offensichtlich und von Einfluss auf das Abwägungsergebnis (§ 214 Abs. 3 S. 2 HS 2 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017). § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 schreibt die Einstellung des Inhalts der Bekanntmachung in das Internet vor, weil heute sehr viele Bürgerinnen und

Bürger keine gedruckten Zeitungen mehr lesen, sondern sich über das Internet informieren. Den Bürgerinnen und Bürgern, die sich über das Internet informieren, hat die Stadt Babenhausen durch den Verstoß gegen § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 den Inhalt der Bekanntmachung (z. B. die Auslegungs- und Stellungnahmefristen usw.) vorenthalten. Damit wurde ein erheblicher Teil der Öffentlichkeit von einer effektiven Beteiligung am Planänderungsverfahren abgeschnitten. Hätte die Stadt ordnungsgemäß gehandelt und auch jenen Bürgerinnen und Bürgern, die sich über das Internet informieren, die Beteiligung ermöglicht, hätte sie weitere Stellungnahmen erhalten, die Einfluss auf das Abwägungsergebnis genommen hätten.

Zur Fehlerbehebung bedarf es einer ordnungsgemäßen Wiederholung der Veröffentlichungsbekanntmachung sowie aller nachfolgenden Verfahrensschritte.

- d) Zwar deutet nichts darauf hin, dass die Stadt Babenhausen für die seit dem 07.07.2023 geltenden Verfahrensvorschriften des BauGB optiert hat (§ 233 Abs. 1 S. 2 BauGB), als sie das Verfahren zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Bekanntmachung vom 30.04.2025 über die Auslegung des Entwurfs der 31. Flächennutzungsplanänderung und den Planunterlagen einleitete. Doch sei für diesen Fall hilfsweise darauf hingewiesen, dass mit dem am 07.07.2023 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I 2023, Nr. 176) ein Paradigmenwechsel stattgefunden hat. Zweck dieser Baurechtsnovelle war es, das Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen fortlaufend zu modernisieren und zu beschleunigen. Das seit dem 07.07.2023 geltende BauGB hat mit § 3 Abs. 2 BauGB n. F. das digitale Beteiligungsverfahren als Regelverfahren für die Öffentlichkeitsbeteiligung eingeführt (BT-Drs. 20/5663, S. 10). Wenn die Stadt für die Öffentlichkeitsbeteiligung das seit dem 07.07.2023 geltende Verfahrensrecht gewählt hat, fällt ihr ein Verstoß gegen § 3 Abs. 2 S. 5 BauGB n. F. zur Last. Auch nach dieser Vorschrift ist der Inhalt der Bekanntmachung ins Internet einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1 und HS 2 lit. e) sowie § 214 Abs. 3 S. 2 HS 2 BauGB in seiner aktuell geltenden Fassung ist der Verstoß gegen § 3 Abs. 2 S. 5 BauGB n. F. beachtlich und erheblich.

2. Die städtische Bekanntmachung in der Babenhäuser Zeitung vom 30.04.2025 verfehlt ihre Anstoßwirkung. Die Stadt hat dadurch gegen § 3 Abs. 2 BauGB a. F. und n. F. verstoßen.
 - a) Die Bekanntmachung verfolgt den Zweck, die Bürger zur Mitwirkung an der Planung zu ermuntern. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll der Bekanntmachung Anstoßwirkung zukommen. Die Bekanntmachung hat in einer Weise zu geschehen, die geeignet ist, dem an der beabsichtigten Bauleitplanung interessierten Bürger sein Interesse an Information und Beteiligung durch Abgabe von Stellungnahmen bewusst zu machen und dadurch eine gemeindliche Öffentlichkeit herzustellen. Die Bekanntmachung soll interessierte Bürger dazu anregen, sich über die gemeindlichen Planungsabsichten zu informieren und gegebenenfalls mit Anregungen und Bedenken zur Planung beizutragen (BVerwG, Urteil vom 18.07.2013, 4 CN 3/12, NVwZ 2013, 1413/1415, Rn. 19 m. w. N.).
 - b) Diesen Anforderungen wird die städtische Bekanntmachung in der Babenhäuser Zeitung vom 30.04.2025 auf Seite 5 nicht gerecht. Die Bekanntmachung ist in einer Weise geschehen, die die Bürger geradezu davon abhält, sich zu beteiligen.

Die Seite 5 der Babenhäuser Zeitung vom 30.04.2025, auf der die städtische Bekanntmachung steht, ist als

- Anlage Ef. 1 -

beigefügt. Diese Seite der Babenhäuser Zeitung ist nahezu vollständig gefüllt von der städtischen Bekanntmachung mit dem Betreff „Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB), vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ in der Kernstadt Babenhausen sowie Flächennutzungsplan, 31. Änderung, Veröffentlichung der Planentwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“.

Rechts unten auf der gleichen Zeitungsseite findet der Leser dann jedoch einen kurzen mit dem Kürzel „hz“ gezeichneten Beitrag mit der Überschrift „Stadtversammlung beschließt Einzelhandel westlich der Frankfurter Straße“. In diesem Beitrag wird berichtet, die Babenhäuser Stadtverordnetenversammlung habe in ihrer Sitzung am „vergangenen Donnerstag (24.) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ beschlossen“. Im Bereich zwischen der Straße „Am Viehtrieb“ und dem ehemaligen Firmengelände der „Iroplastic“ könne nun ein großflächiger Einzelhandelsmarkt entstehen. Die Verkaufsfläche solle 1.900 m², einschließlich Bäckereiverkauf mit Café, betragen. Der Markt solle durch EDEKA betrieben werden. Die zum Markt gehörende Stellplatzanlage biete Platz für 112 Fahrzeuge, vier Elektroladesäulen sowie 32 Fahrradabstellplätze. Die Drucksache habe die Stadtverordnetenversammlung ohne Gegenstimmen passiert.

Jeder Leser der Seite 5 der Babenhäuser Zeitung vom 30.04.2025 (Anlage Ef. 1) muss daraus schließen, dass die Sache mit der Ansiedlung des Einzelhandels westlich der Frankfurter Straße beschlossen und erledigt ist. Der Leser wird sich zwar wundern, dass die Stadt Babenhausen ihn auf der gleichen Zeitungsseite durch städtische Bekanntmachung auf die Auslegung der Planunterlagen aufmerksam macht und ihm Gelegenheit gibt, bis 04.06.2025 Stellungnahmen abzugeben. Doch ist anzunehmen, dass der Leser der Bekanntmachung sich, angesichts der Mitteilung, dass die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen den Plan bereits einstimmig angenommen hat, nicht der Mühe unterziehen wird, die Unterlagen zu lesen und eine Stellungnahme abzugeben.

Zwar ist die Stadt für redaktionelle Beiträge in der Babenhäuser Zeitung nicht verantwortlich. Verantwortlich ist sie jedoch dafür, eine wirksame Bekanntmachung zu bewirken. Die Stadt – die die Bekanntmachung nicht im Internet eingestellt hat – hätte die Bekanntmachung in der Babenhäuser Zeitung kontrollieren und erkennen müssen, dass die Bekanntmachung in der Babenhäuser Zeitung am 30.04.2025 gescheitert ist.

- c) Dieser Verfahrensfehler ist offensichtlich und ergebnisrelevant, mithin beachtlich (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB a. F. und n. F.).

3. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden nicht mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Dadurch hat die Stadt Babenhausen gegen § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 verstoßen.

- a) § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB kommt in seiner Fassung vom 03.11.2017 zur Anwendung, weil das Bauleitplanverfahren förmlich vor dem 07.07.2023 eingeleitet worden ist und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass die Stadt Babenhausen die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem seit dem 07.07.2023 geltenden Verfahrensrecht des BauGB durchführen will (§ 233 Abs. 1 BauGB, vgl. auch oben zur Anwendbarkeit des § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017)
- b) Nach § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 sind Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Die Wochenfrist des § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 ist eine Ereignisfrist, die gem. §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 Alt. 1 BGB analog zu berechnen ist (*Manssen*, in: Becker/Heckmann/Kempen/ Manssen, BayÖffR, 8. Aufl. 2022, 4. Teil, Rn. 244).

Die Auslegung der 31. Flächennutzungsplanänderung und der Planunterlagen wurde am 30.04.2025 ortsüblich bekanntgemacht. Die Wochenfrist des § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 begann am 01.05.2025, 00:00 Uhr, und endete am 07.05.2025, 24:00 Uhr.

Die Auslegung der Unterlagen hätte damit frühestens am Donnerstag, den 08.05.2025 beginnen dürfen. Tatsächlich aber legte die Stadt die Unterlagen unter Verstoß gegen § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 bereits ab dem 05.05.2025 aus.

Wird die Auslegung so spät bekannt gemacht, dass die Wochenfrist erst nach Beginn der Auslegung endet, ist dies mit § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 nur vereinbar, wenn die Auslegung des Entwurfs der

Flächennutzungsplanänderung und den Planunterlagen entsprechend verlängert wird und wenn dies aus der Bekanntmachung hervorgeht (*Battis*, in: *Battis/Krautzberger/Löhr*, 15. Aufl. 2022, BauGB § 3 Rn. 15). Von dieser Möglichkeit aber hat die Stadt nicht Gebrauch gemacht. Die 31. Flächennutzungsplanänderung und die Planunterlagen werden in der Zeit vom 05.05.2025 bis zum 04.06.2025, das heißt für 31 Tage (§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB i. d. F. vom 04.11.2017) öffentlich ausgelegt. Weder wird damit die Auslegung hinreichend verlängert, noch geht aus der Bekanntmachung hervor, dass die Stadt Babenhausen dieses Problem erkannt hat.

- c) Es handelt sich um einen beachtlichen Verfahrensfehler (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017).

Der Fehler ist auch offensichtlich und ergebnisrelevant (§ 214 Abs. 3 S. 2 HS 2 BauGB a. F.). Hätte die Stadt die vorgeschriebene Zeit für Bekanntmachung und Auslegung nicht gesetzeswidrig verkürzt, hätte sie weitere Stellungnahmen mit Einfluss auf das Abwägungsergebnis erhalten.

4. Die Stadt Babenhausen hat dadurch gegen § 3 Abs. 2 S. 2 HS 2 BauGB a. F. und § 3 Abs. 2 S. 4 HS 2 Nr. 1 BauGB n. F. verstoßen, dass sie in der Auslegungsbekanntmachung widersprüchliche und verwirrende Angaben zum Empfänger der Stellungnahmen und dessen Adresse gemacht hat.

- a) Nach § 3 Abs. 2 S. 2 HS 2 BauGB a. F. und § 3 Abs. 2 S. 4 HS 2 Nr. 1 BauGB n. F. ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Das setzt denklogisch voraus, dass für die beteiligte Öffentlichkeit aus der Bekanntmachung klar ersichtlich werden muss, an wen und an welche Adresse die Stellungnahme zu richten ist.
- b) In der Auslegungsbekanntmachung vom 30.04.2025 wird zur Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist ausgeführt:

„Die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB wurde dem Planungsbüro TB MARKERT PartG mbB, Pilenreuther Straße 34, 90459 Nürnberg übertragen. Das Büro fungiert

hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis. Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zur Planung per Email an die Mailadresse Hochbau-Stadtplanung@Babenhausen.de und unter dem Betreff „Bauleitplanung Westlich der Frankfurter Straße“ abgegeben werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen (sic) zur Planung auf anderem Wege z.B. als Briefpost oder zur Niederschrift abgegeben werden).“

[Hervorhebungen durch den Verfasser]

Die beteiligte Öffentlichkeit kann daraus nicht schließen, an wen sie die Stellungnahme per E-Mail oder Briefpost adressieren muss. Während die TB Markert in Nürnberg als Verwaltungshelferin ausgewiesen wird, wird sogleich eine E-Mail-Adresse der Stadt Babenhausen angegeben. Soll ein Einwendungsführer seine Stellungnahme also zwar an die Verwaltungshelferin aus Nürnberg adressieren, sie aber per E-Mail an die E-Mail-Adresse der Stadt schicken? Der verständige Bürger, an den sich die Bekanntmachung richtet, wird dadurch in Verwirrung gestürzt.

Die Verwirrung und Ratlosigkeit des Bürgers wird noch schlimmer, wenn er sich dafür entscheidet, seine Einwendungen zur Niederschrift abzugeben. Aus der Bekanntmachung ist nicht zu ersehen, wo dies geschehen soll. Die Bekanntmachung lässt nur den Schluss zu, dass dies in Nürnberg bei der Verwaltungshelferin zu geschehen hat.

Das ist höchst widersprüchlich und geeignet, Teile der Öffentlichkeit von der Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung abzuhalten.

- c) Es handelt sich um einen beachtlichen Verfahrensfehler (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1 BauGB a. F. und n. F.). Der Fehler ist auch offensichtlich und ergebnisrelevant (§ 214 Abs. 3 S. 2 HS 2 a. F. und n. F.). Hätte die Stadt die Auslegungsbe-
kanntmachung betreffend die Angaben zum Empfänger der Stellungnahmen und dessen Adresse eindeutig formuliert, hätte sie weitere Stellungnahmen erhalten und würde anders entscheiden.

5. Die Stadt Babenhausen hat dadurch gegen § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB verstoßen, dass sie die Aufstellungsverfahren für die 31. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ miteinander vermischt hat.
- a) Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die allgemeinen Vorschriften des BauGB (§§ 1-4c BauGB) über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gelten für sowohl für den Flächennutzungsplan als auch für den Bebauungsplan. Für die 31. Änderung des Flächennutzungsplans und für die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ sind auch dann zwei getrennte Verfahren durchzuführen, wenn sie – wie hier - gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig (Parallelverfahren) durchgeführt werden, um eine inhaltliche Abstimmung zwischen den Planentwürfen herzustellen (vgl. dazu i. e. z. B. *Runkel*, in: Ernst u. a., BauGB, Loseblatt, Stand April 2024, § 8 Rn. 49, 50 m. w. N.).
- b) In der Bekanntmachung vom 30.04.2025 zur Auslegung der Planunterlagen differenziert die Stadt Babenhausen zwar begrifflich zwischen der 31. Flächennutzungsplanänderung und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“. Der Bekanntmachung ist jedoch hinsichtlich der ausgelegten Unterlagen nicht entnehmen, ob sie die 31. Änderung des Flächennutzungsplans oder den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße“ oder beides betreffen oder ob sie zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan gehören, vgl. hierzu den Wortlaut der städtischen Bekanntmachung vom 30.04.2025:

„Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung vom 10.02.2025, jeweils einschließlich der Begründung mit Umweltbericht, der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 05.02.2025, Gutachten und Fachbeiträge sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen stehen in der Zeit (...) abrufbar.“

Aus der maßgeblichen Sicht des verständigen Laien scheint es um drei Pläne zu gehen: um den Entwurf des Bebauungsplans, den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die beteiligte Öffentlichkeit kann bei dieser Formulierung nicht erkennen, ob der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Entwurf des Bebauungsplans oder zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans gehört oder ob dieser Plan selbständig neben den beiden anderen genannten Plänen steht. Der Bekanntmachung lässt sich auch nicht entnehmen, welchem der Planentwürfe die in der Bekanntmachung genannten Gutachten und Fachbeiträge und die Stellungnahmen aus der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung zuzuordnen sind.

Fehlerhaft, wenn auch insoweit konsequent erklärt die Stadt Babenhausen in der Auslegungsbekanntmachung vom 30.04.2025, dass

„*Stellungnahmen zur Planung*“
[Hervorhebung durch Verfasser]

abgegeben werden können. Richtig wäre es gewesen, die beteiligte Öffentlichkeit darauf hinzuweisen, dass „Stellungnahmen zu den Planungen (vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ und 31. Änderung des Flächennutzungsplans)“ abgegeben werden können.

- c) Die Stadt Babenhausen hat die Verfahren nicht nur in der Bekanntmachung vermischt. Die Verfahrensvermischung setzte sich fort bei der Veröffentlichung der Unterlagen auf ihrer Website.

Denn die Stadt Babenhausen hat die Unterlagen zur 31. Flächennutzungsplanänderung nicht – wie es zu erwarten wäre – unter der Navigation „Bauen, Planen und Umwelt“ → „Bauen in Babenhausen“ → „Flächennutzungsplan“ veröffentlicht. Sie hat die Planunterlagen zur 31. Flächennutzungsplanänderung vielmehr gemeinsam mit den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel“ unter der Navigation „Bauen, Planen und Umwelt“ → „Bebauungspläne“ → „Beteiligung der Öffentlichkeit“ veröffentlicht, abermals – wie schon in der Bekanntmachung – ohne zu sagen, welche Unterlagen das

Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und welche Unterlagen das Verfahren zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans betreffen.

Aus dem Text des Fachbeitrags Artenschutz (Stand: 02.02.2023) und seiner 1. Fortschreibung (Stand: 04.03.2024), der Natura 2000-Vorprüfung (Stand: 23.02.2024), der Schalltechnischen Immissionsprognose vom 08.05.2023 und der verkehrsplannerischen Bewertung vom 26.06.2023 geht hervor, dass sie für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans gefertigt worden sind. Von dem Verfahren zu Änderung des Flächennutzungsplans ist dort nicht die Rede.

Die Stadt mutet der Öffentlichkeit zu, die Unterlagen selbst zu „sortieren“ und den Verfahren zuzuordnen. Mit dieser Unordnung in den ausgelegten Unterlagen hat die Stadt Verwirrung gestiftet und der Öffentlichkeit den Zugang zu den für das jeweilige Planaufstellungsverfahren relevanten Unterlagen unzumutbar erschwert.

- d) Dieser Verfahrensmangel ist gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1 BauGB beachtlich. Er ist auch offensichtlich und von Einfluss auf das Abwägungsergebnis.
6. Die Stadt Babenhausen hat dadurch gegen § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB a. F. und n. F. verstoßen, dass sie der Öffentlichkeit den Zugang zu im Rathaus ausgelegten Unterlagen zumutbar erschwert hat.
- a) Am Nachmittag des 27.05.2025 entsandte die Einwendungsführerin einen jungen Mann zur Einsicht in die Unterlagen vor Ort im Rathaus der Stadt. Nachdem er sich zu der in der Auslegungsbekanntmachung bezeichneten Uhrzeit (Dienstag, 14:00 Uhr bis 19:00 Uhr) am Empfang des Rathauses gemeldet hatte, wurde ihm der Zugang zu den Unterlagen verwehrt mit dem Hinweis, die Einsichtnahme in die Unterlagen sei nur nach vorheriger Vereinbarung eines Termins möglich. Er erhielt hierfür eine Telefonnummer und wurde dann weggeschickt. Da der junge Mann instruiert war, wusste er um sein Recht, auch ohne Voranmeldung Einsicht zu nehmen und konnte sich nach einem persönlichen Telefonat mit einem Mitarbeiter des Hochbauamtes Zugang verschaffen. Wäre er nicht instruiert gewesen, wäre die Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen am 27.05.2025 gescheitert.

Die Stadt hat die Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen im Rathaus nicht so organisiert, dass der Öffentlichkeit zu den in der Bekanntmachung mitgeteilten Zeiten Zugang gewährt werden konnte. Sie hat vielmehr intern eine Zugangshürde in Gestalt der vorherigen Terminvereinbarung eingeführt, von der in der Bekanntmachung nicht die Rede war. Durch diese Organisation hat die Stadt den Zugang der Öffentlichkeit zu den ausgelegten Unterlagen unzumutbar erschwert.

- b) Es handelt sich um einen beachtlichen, offensichtlichen und ergebnisrelevanten Verfahrensfehler (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1, § 214 Abs. 3 S. 2 HS 2 BauGB).
7. Die Stadt Babenhausen hat zudem gegen § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB a. F. und n. F. verstoßen, indem die Gestaltung der äußeren Umstände die Einsichtnahme vor Ort unzumutbar erschwert hat.

- a) Dem von der Einwendungsführerin entsandten jungen Mann wurde die Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen zwar schließlich gewährt, doch musste er sich dafür buchstäblich an die Kante eines Schreibtisches einer Mitarbeiterin der Stadtverwaltung setzen, während diese Mitarbeiterin dort selbst arbeitete. Zur Einsichtnahme wurde ihm lediglich ein kleiner Platz von ca. 50 x 30 cm an diesem Schreibtisch eingeräumt – weniger Platz als ein aufgeschlagener DIN A 4 Ordner mit Maßen von i. d. R. über 60 x 30 cm.

Auch in räumlicher Hinsicht hat die Stadt offenbar keinerlei Vorkehr dafür getroffen, dass Bürgerinnen und Bürger Einsicht in die Unterlagen nehmen können. Die Stadt hat es nicht für erforderlich gehalten, Einsicht nehmenden Bürgerinnen und Bürgern einen Tisch oder wenigstens eine ausreichende Fläche auf einem Tisch zur Verfügung zu stellen. Im Rathaus hat die Stadt die Einsicht in die ausgelegten Unterlagen damit unzumutbar erschwert.

- b) Es handelt sich abermals um einen beachtlichen Verfahrensfehler (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1 BauGB), der zudem offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss ist (§ 214 Abs. 3 S. 2 HS 2 BauGB).

8. Der Geltungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplans wird von der 110 kV-Freileitung Nr. 426 der DB Energie (Aschaffenburg-Weiterstadt) – soweit ersichtlich – in solch geringer Höhe überspannt, dass eine bauliche Nutzung durch ein Vorhaben der Nahversorgung ausgeschlossen erscheint. Für die dargestellte Nutzung ist das überplante Gelände ungeeignet. Die Stadt hat es unterlassen, diesen Umstand zu prüfen, so dass ihr ein beachtliches Ermittlungsdefizit zur Last fällt.
- a) Die von der DB Energie GmbH betriebene, ca. 40 km lange 110 kV-Bahnstromleitung 426 von Aschaffenburg nach Weiterstadt wurde nach unserer Kenntnis im Jahr 1957 errichtet. Die Masten dieser Leitung sind nicht hoch, so dass die Bahnstromkabel den Geltungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplans in geringer Höhe überspannen, wie das unten beigefügte Foto (Blick von der Frankfurter Straße nach Westen) zeigt.



Quelle: Google Maps, Streetview, abgerufen am 03.06.2025

Die ausgelegte Begründung des Bebauungsplans (dort S. 56) bestätigt diese Feststellung mit den folgenden, dünnen Worten :

„Das Plangebiet wird durch eine Bahnstromtrasse überspannt. Im Zuge der Planung ist die höherzulegen.“

Die Stadt Babenhausen hat das Problem – wenn auch nicht im Rahmen des Verfahrens für die Änderung des Flächennutzungsplans - erkannt, dass die Bahnstromleitung für die beabsichtigte Nutzung zu niedrig ist und höher gelegt werden muss.

- b) Für die Stadt besteht in dieser Lage jeder Anlass, zu ermitteln, ob die Bahnstromtrasse dem geplanten Vorhaben entgegensteht, zumal für eine Veränderung der Bahnstromleitung ein Planungsverfahren (Planfeststellung oder Plangenehmigung) vor den Eisenbahn-Bundesamt und ein entsprechender Antrag der DB Energie GmbH erforderlich sein dürfte.

Nach den ausgelegten Unterlagen hat die Stadt zur Frage der Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit der Bahnstromleitung im Hinblick auf die Höhe der überspannenden Kabel unter Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB nichts ermittelt und nichts bewertet. Ausweislich der ausgelegten Unterlage zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde die DB Energie GmbH in der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht einmal als sonstiger Träger öffentlicher Belange beteiligt, obwohl dies offenkundig dringend geboten ist.

- c) Dieser Verfahrensfehler ist beachtlich, denn er ist offensichtlich und von Einfluss auf das Ergebnis des Verfahrens, § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB. Denn von der Höherlegung der Bahnstromleitungen hängt offenbar die Realisierbarkeit des gesamten Vorhabens ab.

9. Die 31. Flächennutzungsplanänderung sieht eine Sonderbaufläche Nahversorgung im Bereich der 110 kV-Freileitung der DB Energie GmbH (Bahnstromleitung Nr. 426, Aschaffenburg-Weiterstadt) und der 110 kV Freileitung Eppertshausen-Babenhausen der Westnetz GmbH vor. Die Auswirkungen der von diesen Hochspannungsleitungen ausgehenden, auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurden weder ermittelt noch bewertet. Insoweit liegt ein beachtliches Ermittlungsdefizit (§ 2 Abs. 3 BauGB) vor.

- a) Die Stadt Babenhausen hat bei dem Entwurf der 31. Flächennutzungsplanänderung nicht erkannt, dass durch Hochspannungsfreileitungen ausgestrahlte elektrische und magnetische Felder zu gesundheitlichen Gefährdungen jedenfalls der Arbeitnehmer der vorgesehenen Nutzungsmöglichkeit Nahversorgung führen können (Deutscher Bundestag, Wissenschaftliche Dienste, WD 7-3000-015/19, S. 5). Sie hat ferner verkannt, dass von den 110-kV-Hochspannungsfreileitungen für den Menschen unzumutbare Geräuschbelastungen in Gestalt sog. Koronageräusche einschließlich einer tonalen tieffrequenten Komponente ausgehen, die ebenfalls geeignet sind, insbesondere die Arbeitnehmer der vorgesehenen Nutzungsmöglichkeit Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Die ausgelegte Immissionsprognose vom 08.05.2023 untersucht zwar die schalltechnische, gewerbliche Vorbelastung (Immissionsprognose 23.0202, S. 9). Die Immissionen, die von den beiden das Plangebiet überspannenden 110-kV-Hochspannungsfreileitungen ausgehen, werden aber weder in diesem Gutachten noch andernorts thematisiert.

Damit fällt der Stadt ein Ermittlungsdefizit betreffend die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zur Last.

- b) Dieser Verfahrensfehler ist offensichtlich und abwägungsrelevant, also beachtlich (§ 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Hätte die Stadt die von den Hochspannungsleitungen, die das Plangebiet überspannen, ausgehenden elektromagnetischen und akustischen Immissionen nach den Regeln der Kunst ermittelt und bewertet, so hätte sie erkannt, dass der geplante Standort für die vorgesehene Nutzung Nahversorgung und damit für die Errichtung einer größeren Arbeitsstätte ungeeignet ist.
10. Die Stadt Babenhausen hat dadurch gegen § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB a.F. und n.F. verstoßen, dass sie die Begründung des Flächennutzungsplans nicht vollständig ausgelegt hat.
- a) Gem. § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB a.F. und n.F. sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der vollständigen Begründung zu veröffentlichen.

- b) In der Begründung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans (S. 14) wird ausgeführt:

„Für weitere Erwägungen wird auf den Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan sowie des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 gemäß § 6 ROG zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße -Einzelhandel“ verwiesen, der dieser Begründung als Anlage beigelegt wird“

[Hervorhebung durch den Verfasser]

Die Stadt Babenhausen hat dem Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan sowie des Landesentwicklungsplans Hessen ersichtlich besonders Gewicht beigelegt und ihn deshalb zum Inhalt der Begründung der 31. Änderung des Flächennutzungsplans gemacht. Der in Bezug genommene Zielabweichungsantrag wurde jedoch weder als Anlage zur Begründung der 31. Änderung des Flächennutzungsplans noch an anderer Stelle der ausgelegten Unterlagen veröffentlicht.

- c) Es handelt sich um einen beachtlichen Verfahrensfehler (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1 BauGB a. F. und n. F.). Der Fehler ist auch offensichtlich und ergebnisrelevant (§ 214 Abs. 3 S. 2 HS 2 a. F. und n. F.). Hätte die Stadt die vorbezeichnete Anlage ausgelegt, hätte sie hierzu Stellungnahmen erhalten und würde anders entscheiden.
11. Die Standortalternativenprüfung der Stadt Babenhausen ist unzureichend. Ein beachtliches Ermittlungsdefizit liegt vor.
- a) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB). Aus § 2 Abs. 3 BauGB folgt die Pflicht zur Prüfung aller ernsthaft in Betracht kommender Standort- und Ausführungsalternativen. Zweck dessen ist es, eine Fläche zu finden, die zu einer möglichst geringen Beeinträchtigung privater und öffentlicher Belange führt.

- b) Dass die Angaben hierzu in der Begründung zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans unzureichend sind, ergibt sich bereits aus der Begründung (S. 14) selbst. Für weitere Erwägungen zur Standortwahl wird auf den Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan sowie des Landesentwicklungsplans Hessen verwiesen, der jedoch nicht ausgelegt worden ist.

Die Erwägungen der Stadt zur Alternativenprüfung, die in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung (S. 14) enthalten sind, sind nicht nachvollziehbar und daher keine Grundlage für eine abwägungsgerechte Standortentscheidung. Den ausgelegten Unterlagen sind weder die Standorte der genannten Alternativen noch die Gründe, warum sie ausgeschieden worden sind, zu entnehmen.

Es liegt ein erhebliches Ermittlungsdefizit vor.

- c) Dieser Verfahrensfehler ist offensichtlich und abwägungsrelevant, also beachtlich (§ 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Flächennutzungsplanung ist gemeindeübergreifend und stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. Der Flächennutzungsplan ist zentrales Element der kommunalen Bodenvorratspolitik, sodass es von besonders großer Bedeutung ist, Standortalternativen zu ermitteln und abwägungsgerecht gegeneinander abzuwägen.

II. Durchgreifender materieller Fehler

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen zu einem erheblichen Teil als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Die ausgelegte 31. Änderung des Flächennutzungsplans steht damit im Widerspruch zu dem Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplans. Die Planung ist rechtswidrig. Das Bauleitplanverfahren für die 31. Änderung des Flächennutzungsplans ist einzustellen.

1. Wie der untenstehende Ausschnitt der Teilkarte 3 des Regionalplans Südhessen 2010 zeigt, liegt das Plangebiet zu einem erheblichen Teil im Vorranggebiet für die Landwirtschaft (vgl. ebenso Seite 8, Abbildung 2 der Begründung des Flächennutzungsplans; Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 23.11.2023 in der ausgelegten Unterlage zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Seite 20).



Quelle: Regionalplan Südhessen 2010, Teilkarte 3, Ausschnitt, Einzeichnung des ungefähren Plangebietes durch den Verfasser

10 Land- und Forstwirtschaft

- 10.1 Vorranggebiet für Landwirtschaft
- 10.1 Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

3.4 Siedlungsstruktur

Bestand/Planung

- 3.4.1 Vorranggebiet Siedlung

Legende, Quelle: Regionalplan Südhessen

Das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Ziel der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) ausgewiesen. Wörtlich heißt es dort:

„Z10.1-10 Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“

Nach § 7 Abs. 3 S. 2 Nr. 1 ROG sind Vorranggebiete Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebieten ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

In der Begründung des zielförmig festgesetzten „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ (Z10.1-10) hebt der Regionalplan Südhessen 2010 die Bedeutung dieser verbindlichen Vorgabe besonders hervor:

„Als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienen insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und tragen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei. Sie können zudem die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe erfüllen. Die „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ können auch zur Produktion von Biomasse für die Erzeugung erneuerbarer Energien herangezogen werden.“

2. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der angegriffenen 31. Flächennutzungsplanänderung beträgt 11.523 m² (vgl. Begründung des Flächennutzungsplans, S. 14). Die Festsetzung einer Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Nahversorgung macht die Landwirtschaft im gesamten räumlichen Geltungsbereich der 31. Flächennutzungsplanänderung auf Dauer unmöglich. Die Planung ist mit der vorrangigen Funktion und Nutzung des „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ nicht vereinbar.
3. Mit Beschluss vom 20.10.2023 zur Drs. X / 99.1 ließ die Regionalversammlung Südhessen für die Ausweisung eines Sondergebiets „Einzelhandel“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße“ und für die parallele 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Babenhausen ausschließlich Abweichungen

von den Zielen Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 (Zentralitätsgebot) und Z3.4.3-2 Abs. 4 (Integrationsgebot) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zu.

Eine Abweichung von dem Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) hat die Regionalversammlung Südhessen für die angegriffene Planung nicht zugelassen.

4. Bei der Einleitung des Verfahrens zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans, die zu den raumbedeutsamen Planungen i. S. v. § 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ROG zählt, hat die Stadt Babenhausen das Ziel der Raumordnung Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen 2010 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) daher uneingeschränkt zu beachten (§ 4 Abs. 1 S. 1 ROG).

Die Planung für die 31. Änderung des Flächennutzungsplans ist rechtswidrig. Das Planaufstellungsverfahren für die 31. Änderung des angegriffenen Flächennutzungsplans ist einzustellen.

Der Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg (Kommunalaufsicht, § 136 Abs. 3 HGO) erhält diese Stellungnahme zur Kenntnis.



Städtische Bekanntmachung



Betr.: Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ in der Kernstadt Babenhausen sowie Flächennutzungsplan, 31. Änderung
Veröffentlichung der Planentwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen hat in ihrer Sitzung am 23.06.2022 beschlossen, den Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ aufzustellen und die 31. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB einzuleiten. Die Aufstellungsbeschlüsse entsprachen dem Antrag der CMB PA GmbH & Co. KG auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB. Wesentliches Ziel der Bauleitplanung ist die Ermöglichung der Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Norden der Kernstadt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst jeweils die Grundstücke Flur 8, Gmkg. Babenhausen, Flst. Nrn. 70/7, 69/2, 68/4, 68/3 sowie eine Teilfläche der Flst. Nr. 67. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst weiterhin die Grundstücke Flur 03, Gmkg. Hergershausen Flst. Nrn. 19 und 20, die zum Teil als planexterne Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden. Die Umgriffe der beiden Pläne ergibt sich aus den Lageplänen, die Bestandteil dieser Bekanntmachung sind. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.04.2025 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans des Vorhabenträgers sowie den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung gebilligt und

beschlossen, die Planentwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu den Planentwürfen durchzuführen. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in den Fassungen vom 10.02.2025, jeweils einschließlich der Begründung mit Umweltbericht, der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung 05.02.2025, Gutachten und Fachbeiträge sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen stehen in der Zeit vom

05.05.2025 bis einschließlich 04.06.2025 online über die Internetseite der Stadt Babenhausen www.babenhausen.de unter der Rubrik Bauen, Planen und Umwelt > Bebauungspläne > Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. über den folgenden Direktlink öffentlich abrufbar. URL: <https://www.babenhausen.de/bauen-planen-und-umwelt/bebauungsplaene/beteiligung-der-oeffentlichkeit/> Die Unterlagen sind auch über das Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de/interaktive-karten/interaktive-karte-bebauungsplaene> auffindbar. Als alternative Zugangsmöglichkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 4 BauGB liegen die o.g. Unterlagen während der genannten Frist zusätzlich im Rathaus der Stadt Babenhausen (Fachbereich V Hochbau + Stadtplanung, im Zimmer 202, Marktplatz 2, 64832 Babenhausen) während der folgenden Dienststunden zur Einsichtnahme aus: montags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags von 7:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr, mittwochs von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, donnerstags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von

14:00 Uhr bis 19:00 Uhr, freitags von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr. Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB wurden dem Planungsbüro TB MARKERT PartG mbB, Pillenreuther Straße 34, 90459 Nürnberg, übertragen. Das Büro fungiert hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis. Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zur Planung per Email an die Mailadresse Hochbau-Stadtplanung@Babenhausen.de und unter dem Betreff „Bauleitplanung Westlich der Frankfurter Straße“ abgegeben werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen zur Planung auch auf anderem Wege (z.B. als Briefpost oder zur Niederschrift) abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist. Es wird darauf hingewiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen Daten, wie z. B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc. zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht ihnen gegenüber genutzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 UmwRG bei einem Rechtsbehelf nach § 7 Absatz 2 UmwRG gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 UmwRG mit allen Ein-



Lageplan des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung, o. M., (Kartengrundlage Geobasisdaten © Hess. Vermessungsverwaltung 2023)



Lageplan der planexternen Ausgleichsfläche südwestlich von Sickenhofen (Flur 03, Fl.Nrn. 19 und 20, Gmkg. Hergershausen) o. M., (Kartengrundlage Geobasisdaten © Hess. Vermessungsverwaltung 2023)

wendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können. Es liegen folgende Arten umweltbezogener Informationen zur Planung vor:
[1] Begründungen mit Umweltberichten
[2] Fachbeitrag Artenschutz vom 02.02.2023, Landschaftsökologie und Zoologie Twelbeck, Mainz mit 1. Fortschreibung Ergänzung 2024 vom 04.03.2024
[3] Natura 2000-Vorprüfung für das FFH-Gebiet 6019-305 VDO-Siemens Betriebsgelände nördlich Babenhausen vom 23.02.2024, Landschaftsökologie und Zoologie Twelbeck, Mainz
[4] Schalltechnische Immissionsprognose 23.02.202 vom 08.05.2023, Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt
[5] Historische Erkundung Altlasten vom 16.01.2024, Geonorm GmbH, Gießen
[6] Baugrunduntersuchung vom 26.09.2023, Geonorm GmbH, Gießen
[7] Verkehrsplanerische Bewertung vom 26.06.2023, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt
[8] eingegangene Stellungnah-

men aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Babenhausen, 25.04.2024

Der Magistrat der Stadt Babenhausen
Reinhard Rupprecht
1. Stadtrat

Stadtverordnetenversammlung beschließt Einzelhandel westlich der Frankfurter Straße

Die Babenhäuser Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am vergangenen Donnerstag (24.) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel“ beschlossen. In dem Bereich zwischen der Straße „Am Viehtrieb“ und dem ehemaligen Firmengelände der „Iroplastic“ kann nun ein großflächiger Einzelhandelsmarkt ent-

stehen. Die Verkaufsfläche soll 1.900qm, einschließlich Bäckerverkauf mit Café, betragen. Der Markt soll durch EDEKA betrieben werden. Die zum Markt gehörende Stellplatzanlage bietet Platz für 112 Fahrzeuge, vier Elektroladesäulen sowie 32 Fahrradabstellplätzen. Die Drucksache passierte die Stadtverordnetenversammlung ohne Gegenstimmen. *hz*

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen [Darstellung in ...]
Mensch	Bestandsaufnahme [1] Ausführungen zu Betroffenheit von Erholungsräumen [1], Auswirkungen durch Immissionen [1], [4] und [5] Verkehr und Verkehrserzeugung [7]
Fläche	Vorhandene Nutzung [1] Flächenbedarf [1]
Tiere/Artenschutz	Bestandsaufnahme [1] [2] [3] Ausführungen und Hinweise zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen und ggf. erforderlichen Maßnahmen [1], [2], [3] Auswirkungen durch das Vorhaben [1] artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1], [2], [3]
Pflanzen	Bestandsaufnahme [1] Auswertung der Biotopkartierung [1] Ausführungen und Hinweise zu: Betroffenheit von Schutzgebieten nach BNatSchG sowie Natura 2000-Gebieten [1], [3] Belange der Landwirtschaft [1], [6] Beschaffenheit der Ausgleichsflächen [1]
Boden	Bodeninformationssystem [1] Ausführungen und Hinweise zu: Auswirkungen [1] Vorkommen von Kampfmitteln und Altlasten [1], [5] [6] Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1] Bodenaufbau und Versickerungsfähigkeit des Bodens [6]
Wasser	Bestandsbeschreibung [1] Ausführungen und Hinweise zu: Betroffenheit von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und wasser sensiblen Bereichen, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung und oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser Starkregenereignisse und Fließpfade [1], [3] Auswirkungen [1] Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1]

Schutzgut	Art der vorhandenen Informationen [Darstellung in ...]
Luft/Klima	Bestandsbeschreibung [1] Hinweise zur Betroffenheit von Kaltluftentstehungsgebieten [1] Auswirkungen [1] Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1], [3]
Landschaftsbild	Bestandsbeschreibung [1] Auswirkungen [1] Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1]
Kultur- und Sachgüter	Hinweise zur Betroffenheit von Boden- und Baudenkmalen [1]
Wechselwirkungen	Übersicht [1]

Dienstag, 30. April: Tanz in den Mai beim SV 58 Sickenhofen, Sportgelände des SV ab 18 Uhr.

Freitag, 2. Mai: Blutspende beim DRK OV Hergershausen, Bürgerhaus, von 15.45 bis 20 Uhr.

Samstag, 3. Mai: Fahrradbasar des Zweiradshop Niederhofer, Parkplatz des VW-Schulungszentrum, Verkauf ab 9.30, Anlieferung ab 8 Uhr.

Donnerstag, 8. Mai: Babenhäuser Wochenmarkt auf dem Stadthallenparkplatz, 8 bis 14 Uhr.

Termine

...das wird in Babenhausen und den Stadtteilen geboten!

[REDACTED]

[REDACTED] rat

Per E-Mail: Hochbau-Stadtplanung@Babenhausen.de
Per beA
Stadt Babenhausen
Fachbereich V, Hochbau und Stadtplanung
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Per E-Mail: info@tb-markert.de
Planungsbüro TB MARKERT PartG mbB
Pillenreuther Straße 34
90459 Nürnberg

Zur Kenntnis per E-Mail: kommunalaufsicht@ladadi.de

Landshut, den 04.06.2025
Unser Az.: 006-2025/MS/sc

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ mit paralleler 31. Flächennutzungsplanänderung
Hier: Stellungnahme in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) im Verfahren für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die [REDACTED] GmbH [REDACTED] vor
der Höhe) hat mich mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ beauftragt. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Eine Originalvollmacht lege ich auf Wunsch gerne vor.

Mit Bekanntmachung vom 30.04.2025 in der Babenhäuser Zeitung unterrichtete die Stadt Babenhausen die Öffentlichkeit über die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“.

[REDACTED]

Namens und im Auftrag meiner Mandantin nehme ich im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung Stellung zum Entwurf des Bebauungsplans und zu den offengelegten Unterlagen.

Der entworfene vorhabenbezogene Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ wird abgelehnt. Durchgreifende Verfahrensfehler der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung sind erkennbar. Der Entwurf des Bebauungsplans und die ausgelegten Planunterlagen leiden an beachtlichen Mängeln. Würde der entworfene Bebauungsplan als Satzung beschlossen, wäre er nichtig.

I. Durchgreifende Verfahrensfehler

1. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ vom 30.04.2025 wurde zwar in der Babenhäuser Zeitung vom selben Tag veröffentlicht, nicht aber zusätzlich ins Internet eingestellt. Zudem wurde der Inhalt der Auslegungsbekanntmachung vom 30.04.2025 nicht über das zentrale Internetportal des Landes Hessen zugänglich gemacht. Dadurch hat die Stadt gegen § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB in der anzuwendenden Fassung vom 03.11.2017 verstoßen (Vorschriften des BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 werden im Folgenden auch als Vorschriften „a. F.“, Vorschriften des BauGB in der aktuell geltenden Fassung als Vorschriften „n. F.“ bezeichnet.)
 - a) § 4a Abs. 4 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 wurde durch Art. 1 Nr. 4 lit.) c des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I, Nr. 176) mit Wirkung zum 07.07.2023 aufgehoben. Nach § 233 Abs. 1 S. 1 BauGB werden aber Verfahren nach dem BauGB, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nichts anderes bestimmt ist.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ wurde förmlich eingeleitet durch den

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen in der Sitzung am 23.06.2022, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen (*Söfker*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Loseblatt, Stand 157. EL November 2024, § 233 Rn. 13).

Das Planaufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplans „westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ wurde damit zeitlich vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften eingeleitet, so dass § 4a Abs. 4 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 zur Anwendung kommt.

Etwas anderes ist weder gesetzlich geregelt (§ 233 Abs. 1 S. 1 HS 2 BauGB) noch hat die Stadt Babenhausen für den Verfahrensabschnitt der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung von der durch § 233 Abs. 1 S. 2 BauGB gewährten Wahlmöglichkeit (vgl. *Reidt*, Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 233 Rn. 3), das neue Recht anzuwenden, Gebrauch gemacht.

- b) Nach § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 sind der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Beides ist nicht geschehen. Die Stadt Babenhausen hat den Inhalt der Bekanntmachung weder in das Internet eingestellt noch über ein zentrales Internetportal des Landes Hessen zugänglich gemacht. Sie hat damit die Vorschriften über die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 verletzt.

- c) Dieser Verfahrensfehler ist nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1 BauGB beachtlich. Unbeachtlich ist nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 2 lit. e) BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 lediglich, wenn der Inhalt der Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zwar in das Internet eingestellt, aber nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich sind. Ein Fall der Unbeachtlichkeit nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 HS 2 lit. e) BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 aber liegt nicht vor, denn der Inhalt

der Bekanntmachung ist von der Stadt Babenhausen nicht in das Internet eingestellt worden.

Der geltend gemachte Verfahrensfehler ist auch offensichtlich und von Einfluss auf das Abwägungsergebnis (§ 214 Abs. 3 S. 2 HS 2 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017). § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 schreibt die Einstellung des Inhalts der Bekanntmachung in das Internet vor, weil heute sehr viele Bürgerinnen und Bürger keine gedruckten Zeitungen mehr lesen, sondern sich über das Internet informieren. Den Bürgerinnen und Bürgern, die sich über das Internet informieren, hat die Stadt Babenhausen durch den Verstoß gegen § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 den Inhalt der Bekanntmachung (z. B. die Auslegungs- und Stellungnahmefristen usw.) vorenthalten. Damit wurde ein erheblicher Teil der Öffentlichkeit von einer effektiven Beteiligung am Planaufstellungsverfahren abgeschnitten. Hätte die Stadt ordnungsgemäß gehandelt und auch jenen Bürgerinnen und Bürgern, die sich über das Internet informieren, die Beteiligung ermöglicht, hätte sie weitere Stellungnahmen erhalten, die Einfluss auf das Abwägungsergebnis genommen hätten.

Zur Fehlerbehebung bedarf es einer ordnungsgemäßen Wiederholung der Veröffentlichungsbekanntmachung sowie aller nachfolgenden Verfahrensschritte.

- d) Zwar deutet nichts darauf hin, dass die Stadt Babenhausen für die seit dem 07.07.2023 geltenden Verfahrensvorschriften des BauGB optiert hat (§ 233 Abs. 1 S. 2 BauGB), als sie das Verfahren zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Bekanntmachung vom 30.04.2025 über die Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ und den Planunterlagen einleitete. Doch sei für diesen Fall hilfsweise darauf hingewiesen, dass mit dem am 07.07.2023 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I 2023, Nr. 176) ein Paradigmenwechsel stattgefunden hat. Zweck dieser Baurechtsnovelle war es, das Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen fortlaufend zu modernisieren und zu beschleunigen. Das seit dem 07.07.2023 geltende BauGB hat mit § 3 Abs. 2 BauGB n. F. das digitale Beteiligungsverfahren als Regelverfahren für die Öffentlichkeitsbeteiligung eingeführt (BT-Drs. 20/5663,

S. 10). Wenn die Stadt für die Öffentlichkeitsbeteiligung das seit dem 07.07.2023 geltende Verfahrensrecht gewählt hat, fällt ihr ein Verstoß gegen § 3 Abs. 2 S. 5 BauGB n. F. zur Last. Auch nach dieser Vorschrift ist der Inhalt der Bekanntmachung ins Internet einzustellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1 und HS 2 lit. e) sowie § 214 Abs. 3 S. 2 HS 2 BauGB in seiner aktuell geltenden Fassung ist der Verstoß gegen § 3 Abs. 2 S. 5 BauGB n. F. beachtlich und erheblich.

2. Die städtische Bekanntmachung in der Babenhäuser Zeitung vom 30.04.2025 verfehlt ihre Anstoßwirkung. Die Stadt hat dadurch gegen § 3 Abs. 2 BauGB a. F. und n. F. verstoßen.
 - a) Die Bekanntmachung verfolgt den Zweck, die Bürger zur Mitwirkung an der Planung zu ermuntern. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll der Bekanntmachung Anstoßwirkung zukommen. Die Bekanntmachung hat in einer Weise zu geschehen, die geeignet ist, dem an der beabsichtigten Bauleitplanung interessierten Bürger sein Interesse an Information und Beteiligung durch Abgabe von Stellungnahmen bewusst zu machen und dadurch eine gemeindliche Öffentlichkeit herzustellen. Die Bekanntmachung soll interessierte Bürger dazu anregen, sich über die gemeindlichen Planungsabsichten zu informieren und gegebenenfalls mit Anregungen und Bedenken zur Planung beizutragen (BVerwG, Urteil vom 18.07.2013, 4 CN 3/12, NVwZ 2013, 1413/1415, Rn. 19 m. w. N.).
 - b) Diesen Anforderungen wird die städtische Bekanntmachung in der Babenhäuser Zeitung vom 30.04.2025 auf Seite 5 nicht gerecht. Die Bekanntmachung ist in einer Weise geschehen, die die Bürger geradezu davon abhält, sich zu beteiligen.

Die Seite 5 der Babenhäuser Zeitung vom 30.04.2025, auf der die städtische Bekanntmachung erschienen ist, ist als

beigefügt. Diese Seite der Babenhäuser Zeitung ist nahezu vollständig gefüllt von der städtischen Bekanntmachung mit dem Betreff „Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB), vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ in der Kernstadt Babenhausen sowie Flächennutzungsplan, 31. Änderung, Veröffentlichung der Planentwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB“.

Rechts unten auf der gleichen Zeitungsseite findet der Leser dann jedoch einen kurzen mit dem Kürzel „/h2“ gezeichneten Beitrag mit der Überschrift „Stadtversammlung beschließt Einzelhandel westlich der Frankfurter Straße“. In diesem Beitrag wird berichtet, die Babenhäuser Stadtverordnetenversammlung habe in ihrer Sitzung am „vergangenen Donnerstag (24.) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ beschlossen. Im Bereich zwischen der Straße „Am Viehtrieb“ und dem ehemaligen Firmengelände der „Iroplastic“ könne nun ein großflächiger Einzelhandelsmarkt entstehen. Die Verkaufsfläche solle 1.900 m², einschließlich Bäckereiverkauf mit Café, betragen. Der Markt solle durch EDEKA betrieben werden. Die zum Markt gehörende Stellplatzanlage biete Platz für 112 Fahrzeuge, vier Elektroladesäulen sowie 32 Fahrradabstellplätze. Die Drucksache habe die Stadtverordnetenversammlung ohne Gegenstimmen passiert.

Jeder Leser der Seite 5 der Babenhäuser Zeitung vom 30.04.2025 (Anlage Ef. 1) muss aus diesem Beitrag schließen, dass die Sache mit der Ansiedlung des Einzelhandels westlich der Frankfurter Straße beschlossen und erledigt ist. Der Leser wird sich zwar wundern, dass die Stadt Babenhausen ihn auf der gleichen Zeitungsseite durch städtische Bekanntmachung auf die Auslegung der Planunterlagen aufmerksam macht und ihm Gelegenheit gibt, bis 04.06.2025 Stellungnahmen abzugeben. Doch ist anzunehmen, dass der Leser der Bekanntmachung sich, angesichts der Mitteilung, dass die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen den Plan bereits einstimmig angenommen hat, nicht der Mühe unterziehen wird, die Unterlagen zu lesen und eine Stellungnahme abzugeben.

Zwar ist die Stadt für redaktionelle Beiträge in der Babenhäuser Zeitung nicht verantwortlich. Verantwortlich ist sie jedoch dafür, eine wirksame Bekanntmachung zu bewirken. Die Stadt – die die Bekanntmachung nicht im Internet eingestellt hat

– hätte die Bekanntmachung in der Babenhäuser Zeitung kontrollieren und erkennen müssen, dass die Bekanntmachung in der Babenhäuser Zeitung am 30.04.2025 gescheitert ist.

- c) Dieser Verfahrensfehler ist offensichtlich und ergebnisrelevant, mithin beachtlich (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB a. F. und n. F.).
3. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden nicht mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht. Dadurch hat die Stadt Babenhausen gegen § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 verstoßen.
- a) § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB kommt in seiner Fassung vom 03.11.2017 zur Anwendung, weil das Bauleitplanverfahren förmlich vor dem 07.07.2023 eingeleitet worden ist und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass die Stadt Babenhausen die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem seit dem 07.07.2023 geltenden Verfahrensrecht des BauGB durchführen will (§ 233 Abs. 1 BauGB, vgl. auch oben zur Anwendbarkeit des § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017)
 - b) Nach § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 sind Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Die Wochenfrist des § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 ist eine Ereignisfrist, die gem. §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 Alt. 1 BGB analog zu berechnen ist (*Manssen*, in: Becker/Heckmann/Kempen/ Manssen, BayÖffR, 8. Aufl. 2022, 4. Teil, Rn. 244).

Die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ und der Planunterlagen wurde am 30.04.2025 ortsüblich bekanntgemacht. Die Wochenfrist des § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 begann am 01.05.2025, 00:00 Uhr, und endete am 07.05.2025, 24:00 Uhr.

Die Auslegung der Unterlagen hätte damit frühestens am Donnerstag, den 08.05.2025 beginnen dürfen. Tatsächlich aber legte die Stadt die Unterlagen unter Verstoß gegen § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 bereits ab dem 05.05.2025 aus.

Wird die Auslegung so spät bekannt gemacht, dass die Wochenfrist erst nach Beginn der Auslegung endet, ist dies mit § 3 Abs. 2 S. 2 HS 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 nur vereinbar, wenn die Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Planunterlagen entsprechend verlängert wird und wenn dies aus der Bekanntmachung hervorgeht (*Battis*, in: *Battis/Krautzberger/Löhr*, 15. Aufl. 2022, BauGB § 3 Rn. 15). Von dieser Möglichkeit aber hat die Stadt nicht Gebrauch gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Planunterlagen werden in der Zeit vom 05.05.2025 bis zum 04.06.2025, das heißt für 31 Tage (§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB i. d. F. vom 04.11.2017) öffentlich ausgelegt. Weder wird damit die Auslegung hinreichend verlängert, noch geht aus der Bekanntmachung hervor, dass die Stadt Babenhausen dieses Problem erkannt hat.

- c) Es handelt sich um einen beachtlichen Verfahrensfehler (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017).

Der Fehler ist auch offensichtlich und ergebnisrelevant (§ 214 Abs. 3 S. 2 HS 2 BauGB a. F.). Hätte die Stadt die vorgeschriebene Zeit für Bekanntmachung und Auslegung nicht gesetzeswidrig verkürzt, hätte sie weitere Stellungnahmen mit Einfluss auf das Abwägungsergebnis erhalten.

- 4. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde nicht vollständig ausgelegt. Dadurch hat die Stadt gegen § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB a. F. und n. F. verstoßen.

- a) Gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans öffentlich auszulegen. Nach § 12 Abs. 3 S. 1 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung für Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist daher auch der Vorhaben- und Erschließungsplan auszulegen.

- b) § 2 Nr. 3 des entworfenen Satzungstextes des Bebauungsplans „westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ erklärt den Vorhaben- und Erschließungsplan mit folgendem Wortlaut zum Bestandteil der Satzung.

„§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit

(...)

3. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus dem "Einzelhandelskonzept_Lebensmittel", "Lageplan V-03.1" und "Ansichten" der CMB PA GmbH & Co. KG vom 05.02.2025“.

[Hervorhebungen durch Verfasser]

Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist danach der Lageplan V-03.1 vom 05.02.2025. Der Lageplan V-03.1 aber wurde nicht ausgelegt. Er stand auf der Website der Stadt Babenhausen nicht zum Abruf bereit und war auch in der physischen Auslegung im Rathaus der Stadt Babenhausen nicht vorhanden.

Die Stadt hat damit im Widerspruch zu § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB den Entwurf des Bebauungsplans nicht vollständig veröffentlicht.

- c) Es handelt sich um einen beachtlichen Verfahrensfehler (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1 BauGB a. F. und n. F.). Der Verfahrensfehler ist auch offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss. Hätte die Stadt den fehlenden Lageplan pflichtgemäß veröffentlicht, so wären auch dazu Stellungnahmen eingegangen, die die Stadt bei der Abwägung berücksichtigen müsste.
5. Die Stadt Babenhausen hat dadurch gegen § 3 Abs. 2 S. 2 HS 2 BauGB a. F. und § 3 Abs. 2 S. 4 HS 2 Nr. 1 BauGB n. F. verstoßen, dass sie in der Auslegungsbekanntmachung widersprüchliche und verwirrende Angaben zum Empfänger der Stellungnahmen und dessen Adresse gemacht hat.
- a) Nach § 3 Abs. 2 S. 2 HS 2 BauGB a. F. und § 3 Abs. 2 S. 4 HS 2 Nr. 1 BauGB n. F. ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Das setzt denklogisch voraus, dass für

die beteiligte Öffentlichkeit aus der Bekanntmachung klar ersichtlich werden muss, an wen und an welche Adresse die Stellungnahme zu richten ist.

- b) In der Auslegungsbekanntmachung vom 30.04.2025 wird zur Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist ausgeführt:

„Die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB wurde dem Planungsbüro TB MARKERT PartG mbB, Pilsenreuther Straße 34, 90459 Nürnberg übertragen. Das Büro fungiert hierbei als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis. Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zur Planung per Email an die Mailadresse Hochbau-Stadtplanung@Babenhausen.de und unter dem Betreff „Bauleitplanung Westlich der Frankfurter Straße“ abgegeben werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen (sic) zur Planung auf anderem Wege z.B. als Briefpost oder zur Niederschrift abgegeben werden).“

[Hervorhebungen durch den Verfasser]

Die beteiligte Öffentlichkeit kann daraus nicht schließen, an wen sie die Stellungnahme per E-Mail oder Briefpost adressieren muss. Während die TB Markert in Nürnberg als Verwaltungshelferin ausgewiesen wird, wird sogleich eine E-Mail-Adresse der Stadt Babenhausen angegeben. Soll ein Einwendungsführer seine Stellungnahme also zwar an die Verwaltungshelferin aus Nürnberg adressieren, sie aber per E-Mail an die E-Mail-Adresse der Stadt schicken? Der verständige Bürger, an den sich die Bekanntmachung richtet, wird dadurch in Verwirrung gestürzt.

Die Verwirrung und Ratlosigkeit des Bürgers wird noch schlimmer, wenn er sich dafür entscheidet, seine Einwendungen zur Niederschrift abzugeben. Aus der Bekanntmachung ist nicht zu ersehen, wo dies geschehen soll. Die Bekanntmachung lässt nur den Schluss zu, dass dies in Nürnberg bei der Verwaltungshelferin zu geschehen hat.

Das ist höchst widersprüchlich und geeignet, Teile der Öffentlichkeit von der Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung abzuhalten.

- c) Es handelt sich um einen beachtlichen Verfahrensfehler (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1 BauGB a. F. und n. F.). Der Fehler ist auch offensichtlich und ergebnisrelevant (§ 214 Abs. 3 S. 2 HS 2 a. F. und n. F.). Hätte die Stadt die Auslegungsbeurkundung betreffend die Angaben zum Empfänger der Stellungnahmen und dessen Adresse eindeutig formuliert, hätte sie weitere Stellungnahmen erhalten und würde anders entscheiden.
6. Die Stadt Babenhausen hat dadurch gegen § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB verstoßen, dass sie die Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ und für die 31. Änderung des Flächennutzungsplans miteinander vermischt hat.
- a) Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Die allgemeinen Vorschriften des BauGB (§§ 1-4c BauGB) über die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gelten für sowohl für den Flächennutzungsplan als auch für den Bebauungsplan. Für die 31. Änderung des Flächennutzungsplans und für die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ sind auch dann zwei getrennte Verfahren durchzuführen, wenn sie – wie hier - gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig (Parallelverfahren) durchgeführt werden, um eine inhaltliche Abstimmung zwischen den Planentwürfen herzustellen (vgl. dazu i. e. z. B. *Runkel*, in: Ernst u. a., BauGB, Loseblatt, Stand April 2024, § 8 Rn. 49, 50 m. w. N.).
- b) In der Bekanntmachung vom 30.04.2025 zur Auslegung der Planunterlagen differenziert die Stadt Babenhausen zwar begrifflich zwischen der 31. Flächennutzungsplanänderung und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“. Der Bekanntmachung ist jedoch hinsichtlich der ausgelegten Unterlagen nicht entnehmen, ob sie die 31. Änderung des Flächennutzungsplans oder den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße“ oder beides betreffen oder ob sie zu dem Vorhaben- und Erschließungsplan gehören, vgl. hierzu den Wortlaut der städtischen Bekanntmachung vom 30.04.2025:

„Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung vom 10.02.2025, jeweils einschließlich der Begründung mit Umweltbericht, der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 05.02.2025, Gutachten und Fachbeiträge sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen stehen in der Zeit (...) abrufbar.“

Aus der maßgeblichen Sicht des verständigen Laien scheint es um drei Pläne zu gehen: um den Entwurf des Bebauungsplans, den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die beteiligte Öffentlichkeit kann bei dieser Formulierung nicht erkennen, ob der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Entwurf des Bebauungsplans oder zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans gehört oder ob dieser Plan selbständig neben den beiden anderen genannten Plänen steht. Der Bekanntmachung lässt sich auch nicht entnehmen, welchem der Planentwürfe die in der Bekanntmachung genannten Gutachten und Fachbeiträge und die Stellungnahmen aus der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung zuzuordnen sind.

Fehlerhaft, wenn auch insoweit konsequent erklärt die Stadt Babenhausen in der Auslegungsbekanntmachung vom 30.04.2025, dass

„Stellungnahmen zur Planung“
[Hervorhebung durch Verfasser]

abgegeben werden können. Richtig wäre es gewesen, die beteiligte Öffentlichkeit darauf hinzuweisen, dass „Stellungnahmen zu den Planungen (vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ und 31. Änderung des Flächennutzungsplans)“ abgegeben werden können.

- c) Die Stadt Babenhausen hat die Verfahren nicht nur in der Bekanntmachung vermischt. Die Verfahrensvermischung setzte sich fort bei der Veröffentlichung der Unterlagen auf ihrer Website. Unter der Navigation „Bauen, Planen und Umwelt“ → „Bebauungspläne“ → „Beteiligung der Öffentlichkeit“ hat die Stadt Babenhausen Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel“ und Unterlagen zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans

veröffentlich, ohne zu sagen, welche Unterlagen das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und welche Unterlagen die Änderung des Flächennutzungsplans betreffen.

Aus dem Text des Fachbeitrags Artenschutz (Stand: 02.02.2023) und seiner 1. Fortschreibung (Stand: 04.03.2024), der Natura 2000-Vorprüfung (Stand: 23.02.2024), der Schalltechnischen Immissionsprognose vom 08.05.2023 und der verkehrsplannerischen Bewertung vom 26.06.2023 geht hervor, dass sie für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans gefertigt worden sind. Von dem Verfahren zu Änderung des Flächennutzungsplans ist dort nicht die Rede.

Die Stadt mutet der Öffentlichkeit zu, die Unterlagen selbst zu „sortieren“ und den Verfahren zuzuordnen. Mit dieser Unordnung in den ausgelegten Unterlagen hat die Stadt Verwirrung gestiftet und der Öffentlichkeit den Zugang zu den für das jeweilige Planaufstellungsverfahren relevanten Unterlagen unzumutbar erschwert.

- d) Dieser Verfahrensmangel ist gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1 BauGB beachtlich. Er ist auch offensichtlich und von Einfluss auf das Abwägungsergebnis.
7. Die förmliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist fehlerbehaftet, weil der Durchführungsvertrag betreffend den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht öffentlich ausgelegt wurde.
- a) Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne (hier: des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Im Unterschied zum Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB) ist der Durchführungsvertrag allerdings nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im konkreten Fall führt der Sinn und Zweck der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichwohl zu dem Ergebnis, dass auch der Durchführungsvertrag hätte ausgelegt werden müssen. Die öffentliche Auslegung hat zentrale Bedeutung für die Abwägung. Sie soll die Öffentlichkeit über die konkreten Planungsabsichten unterrichten. Jedermann hat die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben. Der Verfahrensschritt dient der Gemeinde

dazu, das Abwägungsmaterial vollständig zu erfassen. Danach ist die Auslegung des Durchführungsvertrags dann notwendig, wenn darin abwägungserhebliche Fragen geregelt werden, die ohne die öffentliche Auslegung für die Öffentlichkeit nicht erkennbar wären (VGH Mannheim Urteil vom 29.03.2023, 5 S 1291/22, BeckRS 2023, 9222 Rn. 72). Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.

- b) Ziff. 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans (Art der baulichen Nutzung) lautet:

„Zulässig sind ausschließlich Vorhaben, zu denen sich der Vorhabenträger innerhalb des mit der Stadt Babenhausen geschlossenen Durchführungsvertrages verpflichtet.“

Nach § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB ist diese Festsetzung nur erforderlich, wenn in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine bauliche oder sonstige Nutzung nur allgemein festgesetzt wird. Im ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans wird die zulässige bauliche Nutzung konkret bestimmt. Dennoch will der Bebauungsplan festsetzen, dass ausschließlich Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger in dem geschlossenen Durchführungsvertrag verpflichtet. Daraus ergibt sich für den verständigen Leser, dass dieser Durchführungsvertrag Regelungen und Informationen enthält, die für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben und für die Abwägung relevant sind. Soweit der Durchführungsvertrag solche Regelungen und Informationen enthält, hätte er ausgelegt werden müssen.

Unter Verstoß gegen § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Durchführungsvertrag weder ganz noch teilweise ausgelegt.

- c) Dieser Verfahrensfehler ist gem. § 214 Abs. Satz 1 Nr. 2 HS 1 BauGB beachtlich. Er ist zudem offensichtlich und ergebnisrelevant (§ 214 Abs. 3 S. 2 HS 2 BauGB).
8. Die Stadt Babenhausen hat dadurch gegen § 3 Abs. 2 BauGB verstoßen, dass sie eine DIN-Norm, auf die in einer entworfenen Festsetzung verwiesen wird, nicht ausgelegt hat.

- a) Verweist eine textliche Festsetzung eines Bebauungsplans auf eine DIN-Vorschrift und ergibt sich erst aus dieser Vorschrift, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, muss der Plangeber sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich auch vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich Kenntnis verschaffen können (BVerwG, Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21/10, NVwZ 2010, 1567, Rn. 12). So hat das Bundesverwaltungsgericht zu den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Bebauungsplänen als Rechtsnormen in Form von Satzungen entschieden. Dies gilt unabhängig davon, ob der Plangeber eine Regelung insgesamt dem Ergebnis der Anwendung der DIN-Vorschrift überlässt oder ob er zwar dem Grunde nach selbst bestimmt, welchen Anforderungen die baulichen Anlagen genügen müssen, aber erst der Verweis auf die DIN-Vorschrift ergibt, nach welchen Methoden und Berechnungsverfahren der Inhalt der Anforderungen im Einzelnen zu ermitteln ist (a. a. O., Rn. 12).

Diese Rechtsprechung ist auf das Verfahrensstadium der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) entsprechend anzuwenden. Die betroffene Öffentlichkeit kann durch die Verweisung auf nicht öffentlich zugängliche DIN-Vorschriften in den textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht dem Bebauungsplan selbst, sondern erst dem Plan in Verbindung mit der DIN-Vorschrift entnehmen, welche Anforderungen im Einzelnen der Plan an die Zulassung von Vorhaben stellt. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung ist ein wichtiger Bestandteil des Rechtsstaatsprinzips, da sie Jedermann die Möglichkeit gibt, sich an der Planung zu beteiligen und seine Interessen zu vertreten. Dies setzt die Möglichkeit voraus, sich umfassend über den Regelungsgehalt des entworfenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans informieren zu können.

- b) In der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ wird auf die DIN 9613-2 verwiesen. Satz 2 der entworfenen Festsetzung Nr. 5.2 lautet:

„Die Schallschutzwand ist nach DIN 9613-2 luftdicht gefügt mit Flächengewicht von mind. 10 kg/m², alternativ mit Schalldämm-Maß von mind. $R_w \geq 25$ dB auszuführen.“

Die DIN 9613-2 [Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung - Teil 2: Verfahren der Genauigkeitsklasse 2 (Ingenieurverfahren) für die Vorhersage der Schalldruckpegel im Freien] beschreibt u. a. das Verfahren, mit dem die Dämpfungswirkung einer Schallschutzwand zu ermitteln ist. Über die Ausgestaltung der unter Bezug auf die genannte DIN-Norm festgesetzten Schallschutzwand kann sich die Öffentlichkeit nur dann ein Bild machen, wenn ihr auch der Zugang zur DIN-Norm eröffnet wird.

Die DIN 9613-2 wurde aber unter Verstoß gegen § 3 Abs. 2 BauGB weder auf der Website der Stadt Babenhausen eingestellt noch im Rahmen der physischen Auslegung im Rathaus der Stadt bereitgehalten, so dass die beteiligte Öffentlichkeit nicht verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen konnte.

- c) Der Verfahrensfehler ist gem. § 214 Abs. Satz 1 Nr. 2 BauGB beachtlich. Er ist auch offensichtlich und ergebnisrelevant (§ 214 Abs. 3 S. 2 HS 2 BauGB).
9. Die Stadt Babenhausen hat dadurch gegen § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB a. F. und n. F. verstoßen, dass sie der Öffentlichkeit den Zugang zu im Rathaus ausgelegten Unterlagen zumutbar erschwert hat.
- a) Am Nachmittag des 27.05.2025 entsandte die Einwendungsführerin einen jungen Mann zur Einsicht in die Unterlagen vor Ort im Rathaus der Gemeinde. Nachdem er sich in der in der Auslegungsbekanntmachung bezeichneten Uhrzeit (Dienstag, 14:00 Uhr bis 19:00 Uhr) am Empfang des Rathauses gemeldet hatte, wurde ihm der Zugang zu den Unterlagen verwehrt mit dem Hinweis, die Einsichtnahme in die Unterlagen sei nach vorheriger Vereinbarung eines Termins möglich. Er erhielt hierfür eine Telefonnummer und wurde dann weggeschickt. Da der junge Mann instruiert war, wusste er um sein Recht auch ohne Voranmeldung Einsicht zu nehmen und konnte sich nach einem persönlichen Telefonat mit einem Mitarbeiter des Hochbauamtes Zugang verschaffen. Wäre er nicht instruiert gewesen, wäre die Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen am 27.05.2025 gescheitert.

Die Stadt hat die Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen im Rathaus nicht so organisiert, dass der Öffentlichkeit zu den in der Bekanntmachung mitgeteilten

Zeiten Zugang gewährt werden konnte. Sie hat vielmehr intern eine Zugangshürde in Gestalt der vorherigen Terminvereinbarung eingeführt, von der in der Bekanntmachung nicht die Rede war. Durch diese Organisation hat die Stadt den Zugang der Öffentlichkeit zu den ausgelegten Unterlagen unzumutbar erschwert.

- b) Es handelt sich um einen beachtlichen, offensichtlichen und ergebnisrelevanten Verfahrensfehler (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1, § 214 Abs. 3 S. 2 HS 2 BauGB).
10. Die Stadt Babenhausen hat zudem gegen § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB a. F. und n. F. verstoßen, indem die Gestaltung der äußeren Umstände die Einsichtnahme vor Ort unzumutbar erschwert haben.

- a) Dem von der Einwendungsführerin entsandten jungen Mann wurde die Einsichtnahme in die ausgelegten Unterlagen zwar schließlich gewährt, doch musste er sich dafür buchstäblich an die Kante eines Schreibtisches einer Mitarbeiterin der Stadtverwaltung setzen, während diese Mitarbeiterin dort selbst arbeitete. Zur Einsichtnahme wurde ihm lediglich ein kleiner Platz von ca. 50 x 30 cm an diesem Schreibtisch eingeräumt – weniger Platz als ein aufgeschlagener DIN A 4 Ordner mit Maßen von i. d. R. über 60 x 30 cm.

Auch in räumlicher Hinsicht hat die Stadt offenbar keinerlei Vorkehr dafür getroffen, dass Bürgerinnen und Bürger Einsicht in die Unterlagen nehmen können. Die Stadt hat es nicht für erforderlich gehalten, Einsicht nehmenden Bürgerinnen und Bürgern einen Tisch oder wenigstens eine ausreichende Fläche auf einem Tisch zur Verfügung zu stellen. Im Rathaus hat die Stadt die Einsicht in die ausgelegten Unterlagen damit unzumutbar erschwert.

- b) Es handelt sich abermals um einen beachtlichen Verfahrensfehler (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 HS 1 BauGB), der zudem offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss ist (§ 214 Abs. 3 S. 2 HS 2 BauGB).
11. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von der 110 kV-Freileitung Nr. 426 der DB Energie (Aschaffenburg-Weiterstadt) – soweit ersichtlich – in solch geringer Höhe überspannt, dass das geplante Vorhaben mit einer zulässigen Höhe von 132,0 m ü. NHN

(vgl. die entworfene textliche Festsetzung Nr. 2.3 nicht möglich ist. Die Stadt hat es unterlassen, diesen Umstand zu prüfen, so dass ihr ein beachtliches Ermittlungsdefizit zur Last fällt.

- a) Die von der DB Energie GmbH betriebene, ca. 40 km lange 110 kV-Bahnstromleitung 426 von Aschaffenburg nach Weiterstadt wurde nach unserer Kenntnis im Jahr 1957 errichtet. Ihre Masten sind im Vorhabensbereich nicht hoch, so dass die Bahnstromkabel den Geltungsbereich des Bebauungsplans in geringer Höhe überspannen, wie das unten beigefügte Foto (Blick von der Frankfurter Straße nach Westen über das Vorhabengelände) zeigt.



Quelle: Google Maps, Streetview, abgerufen am 03.06.2025

Die ausgelegten Unterlagen bestätigen diesen Befund in der von TB Markert gefertigten Begründung des Bebauungsplans (dort S. 56) mit den folgenden, dünnen Worten Bezug:

„Das Plangebiet wird durch eine Bahnstromtrasse überspannt. Im Zuge der Planung ist die höherzulegen.“

Die Planunterlagen selbst erklären in den zitierten Sätzen, dass die Bahnstromleitung für das geplante Vorhaben zu niedrig ist und höher gelegt werden muss.

- b) Für die Stadt Babenhausen besteht in dieser Lage jeder Anlass, zu ermitteln, ob die Bahnstromtrasse dem geplanten Vorhaben entgegensteht, zumal für eine Veränderung der Bahnstromleitung ein Planungsverfahren (Planfeststellung oder Plangenehmigung) vor den Eisenbahn-Bundesamt und ein entsprechender Antrag der DB Energie GmbH erforderlich sein dürfte.

Nach den ausgelegten Unterlagen hat die Stadt zur Frage der Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit der Bahnstromleitung im Hinblick auf die Höhe der überspannenden Kabel unter Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB nichts ermittelt und nichts bewertet. Ausweislich der ausgelegten Unterlage zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde die DB Energie GmbH in der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht einmal als sonstiger Träger öffentlicher Belange beteiligt, obwohl dies offenkundig dringend geboten ist.

- c) Dieser Verfahrensfehler ist beachtlich, denn er ist offensichtlich und von Einfluss auf das Ergebnis des Verfahrens, § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB. Denn von der Höherlegung der Bahnstromleitungen hängt offenbar die Realisierbarkeit des gesamten Vorhabens ab.
12. Das Planvorhaben soll unterhalb der 110 kV-Freileitung der DB Energie GmbH (Bahnstromleitung Nr. 426, Aschaffenburg-Weiterstadt) und der 110 kV Freileitung Eppertshausen-Babenhausen der Westnetz GmbH errichtet werden. Die Auswirkungen der von diesen Hochspannungsleitungen ausgehenden, auf das geplante Vorhaben einwirkenden Immissionen wurden weder ermittelt noch bewertet. Insoweit liegt ein beachtliches Ermittlungsdefizit (§ 2 Abs. 3 BauGB) vor.
- a) Die Stadt Babenhausen hat bei der Aufstellung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ nicht erkannt, dass durch Hochspannungsfreileitungen ausgestrahlte elektrische und magnetische Felder zu gesundheitlichen Gefährdungen jedenfalls der Arbeitnehmer des

geplanten Einzelhandelsvorhabens führen können (Deutscher Bundestag, Wissenschaftliche Dienste, WD 7-3000-015/19, S. 5). Sie hat ferner verkannt, dass von den 110-kV-Hochspannungsfreileitungen für den Menschen unzumutbare Geräuschbelastungen in Gestalt sog. Koronageräusche einschließlich einer tonalen tieffrequenten Komponente ausgehen, die ebenfalls geeignet sind, insbesondere die Arbeitnehmer des geplanten Vorhabens zu beeinträchtigen.

Die ausgelegte Immissionsprognose vom 08.05.2023 untersucht zwar die schalltechnische, gewerbliche Vorbelastung (Immissionsprognose 23.02.202, S. 9). Die Immissionen, die von den beiden das geplante Vorhaben überspannenden 110-kV-Hochspannungsfreileitungen ausgehen, werden aber weder in diesem Gutachten noch andernorts thematisiert.

Damit fällt der Stadt ein Ermittlungsdefizit betreffend die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu Last.

- b) Dieser Verfahrensfehler ist offensichtlich und abwägungsrelevant, also beachtlich (§ 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Hätte die Stadt die von den Hochspannungsleitungen, die das geplante Vorhaben überspannen, ausgehenden elektromagnetischen und akustischen Immissionen nach den Regeln der Kunst ermittelt und bewertet, so hätte sie erkannt, dass der geplante Standort für die Errichtung des geplanten großflächigen Einzelhandels und damit für die Errichtung einer größeren Arbeitsstätte ungeeignet ist.
13. Ein wesentlicher Teil des Plangebiets wird landwirtschaftlich genutzt. Nach der Begründung des Bebauungsplans (S. 37) ist das Plangebiet für die Landwirtschaft nur von mäßiger Bedeutung. Damit unterläuft der Stadt ein beachtlicher Bewertungsfehler (§ 2 Abs. 3 BauGB).
- a) Auf Seite 37 erklärt die Begründung des Bebauungsplans zur Wertigkeit der von dem geplanten Vorhaben in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen Folgendes:

„Das Plangebiet wird aufgrund seiner Lage zwischen Wohnbebauung im Süden und bestehendem Wohnhaus im Norden als für die Landwirtschaft nur von mäßiger Bedeutung betrachtet. Darüber hinaus bestehen Vorbelastungen durch die bestehenden Freileitungen, aber auch durch die Emissionen der angrenzenden Straße. Weiterhin sind die vorhandenen Kampfmittelbelastungen zu nennen, deren Beseitigung durch die Planung ermöglicht wird. Festzuhalten ist, dass das Plangebiet auch bislang schon für Siedlungszwecke vorgesehen war.“

Die Autoren der zitierten Passage der Planbegründung behaupten, dass die „Vorbelastungen durch die bestehenden Freileitungen“ und Kampfmittelbelastungen die Wertigkeit der betreffenden Flächen für die Landwirtschaft beeinträchtigen. Auf welche Weise dies geschehen soll, bleibt allerdings ihr Geheimnis. Lediglich am Rande sei angemerkt, dass dieselben Autoren der Planbegründung die Belastung des Vorhabenstandorts durch die elektromagnetischen und akustischen Immissionen, die von den beiden das Plangebiet überspannenden Hochspannungsleitungen ausgehen, und ihre Wirkung auf Leben und Gesundheit von Arbeitnehmern schlichtweg ignorieren (vgl. die vorhergehende Einwendung).

Falsch ist auch die Behauptung der zitierten Passage, dass „das Plangebiet auch bislang schon für Siedlungszwecke vorgesehen war.“ Lediglich ein untergeordneter Teil im Südosten des Plangebiets ist als im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung ausgewiesen (vgl. im einzelnen unten Nr. II.2.).

- b) Die Bewertung des Belangs der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. b) BauGB und seiner Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben, die in oben im Wortlaut zitierten Passage der Planbegründung zum Ausdruck kommt, trifft nicht zu. Die Bedeutung des Belangs und seine Beeinträchtigung im vorliegenden Fall werden von der Stadt massiv unterschätzt.

Zitiert sei in diesem Zusammenhang die Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 23.11.2023 (nach der ausgelegten Unterlage zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Seite 20), der die herausragende Bedeutung der planbetroffenen landwirtschaftlichen Flächen hervorhebt:

„Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung grundsätzliche Bedenken aufgrund der Inanspruchnahme von ca. 0,84 ha Acker. Hier handelt es sich vorwiegend um Vorranggebiet Landwirtschaft. Die Fläche wird im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen als besonders wertvolle Fläche Ia mit hoher Nutzungseignung eingestuft.“

Die außerordentlich hohe Bedeutung des Plangebiets für die Landwirtschaft schlägt sich auch darin nieder, dass die entsprechenden Flächen im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen worden und den Schutz eines Ziels der Raumordnung (Z10.1-10 des Regionalplans) gestellt worden sind.

- c) Das geplante Vorhaben will nahezu 1 ha hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche verbauen. Die unzutreffende Abwertung der planbetroffenen landwirtschaftlichen Flächen in der Planbegründung dient offenkundig dem Zweck, die Abwägung zugunsten der angestrebten Einzelhandelsnutzung und zum Nachteil der Landwirtschaft zu beeinflussen. Würde die Gemeinde auf dieser Grundlage den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschließen, wäre dieser Beschluss rechtswidrig, weil er auf einem offensichtlichen und ergebnisrelevanten Bewertungsman- gel beruhte (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB).
14. Die offengelegten Unterlagen sind im Hinblick auf die schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers mangelhaft. Wesentliche Umstände hat die Stadt weder ermittelt noch bewertet, sodass ein beachtliches Ermittlungs- und Bewertungsdefizit vorliegt.
- a) Die Abwasserbeseitigung und damit auch die Beseitigung des Niederschlagswassers gehören zu den Belangen, die regelmäßig in die nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung einzustellen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 7e BauGB). Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört (§ 54 Absatz 1 S. 1 Nr. 2 WHG), ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 WHG). Der Planung muss daher eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits

der Plangrenzen keinen Schaden nehmen (BayVGH, Beschluss vom 13.04.2018, juris, 9 NE 17.1222, Rn. 24 m. w. N.).

Diesen Anforderungen werden die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ ausgelegten Unterlagen nicht gerecht. Sie leiden an einem beachtlichen Ermittlungs- und Bewertungsdefizit (§ 2 Abs. 3 BauGB).

- b) Nach der entworfenen textlichen Festsetzung 10.13 ist auf dem Grundstück anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone bzw. innerhalb der mit Planzeichen festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Sickerbecken) zu versickern. Konkretere Angaben zum Umgang mit Niederschlagswasser finden sich in dem ausgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan vom 05.02.2024. Danach ist im Norden des Plangebiets ein Sickerbecken mit 475 m² mit der Bemerkung „für Dach- und Parkplatzwasser, Versickerung über belebte Bodenzone d = 30 cm“ vorgesehen. Im Südwesten des Plangebiets ist nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein rechteckiges Sickerbecken mit 140 m² und der Bemerkung „für Dachwasser“ eingezeichnet. Für die Entwässerung der Parkplatzfläche enthält der Vorhaben- und Erschließungsplan zweimal die Aussage „Versickerung über belebte Bodenzone der Pflanzinseln“. Im Norden der Parkplatzfläche findet sich im Vorhaben- und Erschließungsplan die Planaussage „Versickerung über belebte Bodenzone der Pflanzinseln Überlauf in großes Sickerbecken“.

Damit werden zwar Rudimente eines Konzeptes der Niederschlagswasserentsorgung erkennbar. Zentrale, abwägungserhebliche Umstände aber wurden nicht ermittelt und bewertet.

In den ausgelegten Unterlagen findet sich keine Ermittlung, Berechnung oder sonstige Überlegung dazu, ob die beiden vorgesehenen Sickerbecken mit 475 m² und 140 m² für die schadlose Entsorgung des Niederschlagswassers bzw. für eine kontrollierte schadlose Überflutung des Grundstücks ausreichen. Die Sickerbecken scheinen ohne prognostische Grundlage ins Blaue hinein dimensioniert worden zu

sein. Weder die Versickerungsleistung der geplanten Sickerbecken noch der zu ihrer Dimensionierung zugrunde gelegte Bemessungsniederschlag gehen aus den ausgelegten Unterlagen hervor.

Gleiches gilt für die Pflanzinseln der Parkplatzfläche, deren belebte Bodenzone ebenfalls der Versickerung dienen soll. Ihr Beitrag zur Niederschlagswasserentsorgung bleibt im Dunkeln.

Rätsel gibt die Planaussage des Vorhaben- und Erschließungsplans „Überlauf in großes Sickerbecken“ auf, die in der Planzeichnung in der nördlichen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Fahrspur des Parkplatzes steht. Das Wort „Überlauf“ kann in diesem Zusammenhang nicht anders gedeutet werden, als dass Niederschlagswasser oberirdisch über die Parkplatzfläche und die im Norden der Parkplatzfläche liegende Stellplatzreihe zum großen Sickerbecken abgeleitet werden soll. Genaueres kann der Leser der Unterlagen nicht erkennen, weil nicht nur der rechnerische Nachweis der schadlosen Niederschlagswasserentsorgung und ein Überflutungsnachweis, sondern auch eine Fließweganalyse fehlen.

Nach den Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan soll die Versickerung sowohl in dem großen, nördlich liegenden Sickerbecken mit 475 m² als auch in den Pflanzinseln auf der Parkplatzfläche über die belebte Bodenzone stattfinden. Dies aber ist nach der ausgelegten Baugrunduntersuchung (Geonorm, 26.09.2023, dort Seiten 7, 8) nicht möglich. Im Bereich des nördlich gelegenen, großen Sickerbeckens haben die Baugrundgutachter zwei Versickerungsversuche durchgeführt (RKS 13/VV 1 und RKS 14/VV 2, vergleiche Anlage 1 des Baugrundgutachtens: Lageplan, mit Eintragung der Aufschlusspositionen). Dort haben die Baugrundgutachter in Tiefen von 1,9 m und 1,5 m Bodenschichten identifiziert, die als durchlässig zu bewerten sind. Auf dieser Grundlage weist das Baugrundgutachten (Seite 8) ausdrücklich auf Folgendes hin:

„Aus gutachterlicher Sicht ist eine Versickerung in den feinkornarmen Sanden möglich. Es ist ein hydraulischer Anschluss bis zu den Sanden zu gewährleisten (z. B. Bodenaustausch gegen Sand).“

Eine leistungsfähige Versickerung „über belebte Bodenzonen“, wie sie von dem Vorhaben- und Erschließungsplan für alle Versickerungsflächen mit Ausnahme des südlichen Sickerbeckens mit 140 m² vorgesehen ist, ist nach dem Baugrundgutachten nicht möglich. Denn dort fehlt der hydraulische Anschluss zu den durchlässigen Sanden.

Hinzuweisen ist ferner darauf, dass insbesondere die Leistungsfähigkeit des im Süden des Plangebiets vorgesehen Sickerbeckens mit 140 m² mangels entsprechender Baugrunduntersuchung nicht beurteilt werden kann. Versickerungsversuche haben die Baugrundgutachter dort nicht vorgenommen. Auch Rammkernsonden (RKS) wurden dort nicht niedergebracht.

- c) In den Antragsunterlagen wird die Frage der Abwasserentsorgung oberflächlich und laienhaft abgehandelt. Dies ist bereits ein gravierendes Ermittlungsdefizit im Hinblick auf die Entsorgung gewöhnlicher Niederschläge. Besondere Brisanz aber gewinnt diese fehlerhafte Herangehensweise im Hinblick auf Starkregenereignisse, die von dem geplanten Vorhaben ebenfalls gefahrlos bewältigt werden müssen.

Die Umweltmeteorologie scheint einhellig davon auszugehen, dass wegen des Klimawandels Starkregenereignisse in Häufigkeit und Intensität unabhängig von der tendenziell gleich bleibenden Jahresniederschlagssumme in Zukunft zunehmen. Belegt ist zudem die Zunahme sommerlicher Trockenperioden. Dies kann dazu führen, dass zum Teil sehr große Niederschlagsmengen in sehr kurzer Zeit abgeleitet werden müssen, während die Aufnahmefähigkeit der Bodenüberdeckung durch Austrocknung temporär eingeschränkt ist. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf die Bemessung von Versickerungsflächen.

Die Unterlagen lassen nicht erkennen, dass der Stadt Babenhausen oder der Vorhabenträgerin dieses Problem bewusst ist. In den zunehmend zu erwartenden sommerlichen Trockenperioden werden die geplanten Versickerungsflächen völlig austrocknen. Die oberen, ausgetrockneten Bodenschichten sind dann – jedenfalls

zunächst – nahezu undurchlässig. Es bedarf des Nachweises, dass das Entwässerungskonzept der Planung dieses erwartbare und für Leben und Gesundheit von Arbeitnehmern und Kunden bedeutsame Szenario bewältigt. Dazu aber findet sich in den ausgelegten Unterlagen keinerlei Hinweis.

Der im Norden der Parkplatzfläche geplante „Überlauf in großes Sickerbecken“ (vgl. den ausgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan) ist in dem Szenario eines Starkregenereignisses ein besonderes Problem. Denn offenbar meinen die Planer, dass sie in diesem Szenario erhebliche Mengen an Niederschlagswasser, deren konkretes Ausmaß unbekannt ist, über eine Fahrspur und Parkplätze hinweg zum nördlichen Sickerbecken leiten können. Sie scheinen nicht zu bedenken, dass es sich bei dem geplanten Einzelhandelsprojekt um eine Einrichtung handelt, die von der allgemeinen Bevölkerung einschließlich kleiner Kinder besucht wird. Einen oberirdischen Fließweg („Überlauf in großes Sickerbecken“) auch für Starkregenereignisse vorzusehen, erscheint leichtfertig und gefährlich.

- d) Das Ermittlungs- und Bewertungsdefizit der ausgelegten Unterlagen hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung ist offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss. Es ist beachtlich (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB).
15. Die ausgelegte schalltechnische Immissionsprognose (IB für Bauphysik, 08.05.2023) unterschätzt die von dem geplanten Vorhaben verursachten zusätzlichen Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten wesentlich. Eine tragfähige Grundlage für eine rechtmäßige Abwägungsentscheidung ist diese Untersuchung nicht. Auch insoweit liegt ein beachtliches Ermittlungsdefizit vor.
- a) Die ausgelegte schalltechnische Immissionsprognose (IB für Bauphysik, 08.05.2023) geht von unrichtigen Voraussetzungen aus, die systematisch zu einer wesentlichen Unterschätzung der durch das geplante Vorhaben verursachten zusätzlichen Schallimmissionen an maßgeblichen Immissionsorten führen.
- Dem Schallgutachter ist zwar bewusst, dass der Neubau eines Lebensmittelvollversorgers geplant ist (Seite 3 der Immissionsprognose). Es müsste ihm

daher bewusst sein, dass in dem geplanten Vorhaben auch Glasflaschen mit Getränken und anderen Flüssigkeiten verkauft, abgeladen und als Leergut entsorgt werden. Das bei den entsprechenden Transportvorgängen anfallende charakteristische Klirren des Glases ist besonders lästig und als impulshaltig einzustufen. Diese glasbedingten Geräuschemissionen werden vom Schallgutachter jedoch nicht berücksichtigt.

- Die Schallimmissionsprognose erkennt zwar, dass die Einkaufswagen-Sammelboxen relevante Emissionsquellen sind, doch geht sie davon aus, dass es lediglich fünf Einkaufswagen-Sammelboxen auf dem Vorhabengelände gibt (Seite 23 der Immissionsprognose). Nach dem ausgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan sind jedoch insgesamt sieben Einkaufswagen-Sammelboxen geplant.
- Die Schallimmissionsprognose (Seite 22) geht davon aus, dass auf der Terrasse des Gastrobereichs bis zu ca. 40 Sitzplätze errichtet werden, die tagsüber von den Kunden genutzt werden sollen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan jedoch sind für die Terrasse insgesamt 58 Sitzplätze eingezeichnet. An dieser Stelle unterschätzt die Immissionsprognose den auf dem Freisitz des Gastrobereichs vorgesehenen Kundenbetrieb wesentlich (um 45 %).
- Das Schallgutachten berücksichtigt nicht die Geräusche, die bei dem Bewegen der Einkaufswagen auf dem Parkplatz auftreten. Sie sind bereits regelmäßig impulshaltig, dürften aber bei dem in Rede stehenden Projekt deshalb besonders hervortreten, weil nach der entworfenen Festsetzung Nr. 6.4.2 die Pkw-Stellplätze mit Pflaster- oder Verbundbausteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigen Belägen auszubilden sind (z. B. Rasenfugenpflaster). Das Überfahren solcher Beläge mit Einkaufswagen führt zu besonders hohen Schallemissionen.
- Das Schallgutachten (Seiten 19-21) modelliert bei den maschinentechnischen Einrichtungen unter anderem Wärmepumpen, Gaskühler, Lüftungsanlagen und Kleinlüfter. Anlagen dieser Art sind bekannt dafür, dass sie tonalen,

tieffrequenten Schall abstrahlen. Auf die Emission tieffrequenten Schalls, der sich durch Umfassungsbauteile kaum dämmen lässt und der außerordentlich weit trägt, geht das Schallgutachten nicht ein, obwohl angesichts der geplanten Maschinenteknik dafür aller Anlass besteht.

- b) Ein zutreffendes Schallgutachten hätte ergeben, dass die von dem Vorhaben zu erwartenden zusätzlichen Schallimmissionen an maßgeblichen Immissionsorten wesentlich höher sind als in der vorgelegten Immissionsprognose erkannt. Dieses Ermittlungsdefizit ist offensichtlich und ergebnisrelevant, also beachtlich (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB).
16. Ausweislich der ausgelegten Unterlagen hat die Stadt Babenhausen keine Ermittlungen zur Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit des Vorhabenträgers CMB PA GmbH & Co. KG angestellt. Damit ist ihr ein für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beachtliches Ermittlungsdefizit unterlaufen.
- a) Die Zulässigkeit einer Bauleitplanung durch vorhabenbezogenen Bebauungsplan setzt die subjektive Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers voraus, die davon abhängig ist, ob der Vorhabenträger wirtschaftlich und finanziell zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen in der Lage ist. Die planende Gemeinde hat die Pflicht, das finanzielle bzw. wirtschaftliche Leistungsvermögen des Vorhabenträgers zu überprüfen. Ein Vorhabenträger ist erst dann im Sinn von § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB objektiv zur Finanzierung eines Vorhabens in der Lage, wenn seine finanzielle Leistungsfähigkeit das Vorhaben selbst umfasst. Die Finanzierungsfähigkeit nur der Erschließungskosten ist nicht ausreichend (*Bank*, in: Brügelmann, BauGB, Loseblatt, Stand Januar 2025, § 12 Rn. 52 m. w. N.; *Krautzberger*, in: Ernst u. a., BauGB, Loseblatt, Stand November 2024, § 12 Rn. 62 m. w. N.).
 - b) Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ ist eine Gesellschaft namens CMB PA GmbH & Co. KG Wermbachstraße 46, 63739 Aschaffenburg (Seite 6 der Begründung, Vorhaben- und Erschließungsplan vom 05.02.2024). Die Stadt Babenhausen ist ihrer Pflicht, sich darüber Gewissheit zu verschaffen, dass die CMB PA GmbH & Co. KG zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen in der Lage ist

(§ 12 Abs. 1 S. 1 BauGB) bisher nicht nachgekommen. Nach den ausgelegten Antragsunterlagen hat die Stadt Babenhausen zur Leistungsfähigkeit der CMB PA GmbH & Co. KG keine Ermittlungen angestellt. Die ausgelegten Unterlagen geben auch keinen Hinweis darauf, dass sich die Stadt Babenhausen ihrer Pflicht zur Ermittlung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers bewusst ist.

Dabei besteht Anlass, an der Leistungsfähigkeit der CMB PA GmbH & Co. KG zu zweifeln. Als

- Anlage Ef. 2 -

wird der jüngste, von der CMB PA GmbH & Co. KG hinterlegte Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 vorgelegt. Danach verfügte die CMB PA GmbH & Co. KG zum 31.12.2023 über ein Eigenkapital in Höhe von EUR 6.216,10 und über Rückstellungen in Höhe von EUR 2.250,00. Auf der Passivseite weist der vorgelegte Jahresabschluss zum Stichtag 31.12.2023 Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 375.999,42 aus. Insgesamt betrug die Bilanzsumme der Vorhabenträgerin zum Stichtag 31.12.2023 EUR 384.465,52.

Nach dem vorgelegten Jahresabschluss (Anlage Ef. 2) war die Vorhabenträgerin CMB PA GmbH & Co. KG zum 31.12.2023 – im Verhältnis zu den Kosten des geplanten Projekt – praktisch mittellos.

Auch die Haftungssummen der CMB PA GmbH & Co. KG sind verschwindend gering. Persönlich haftender Gesellschafter der CMB PA GmbH & Co. KG ist die CMB Verwaltung GmbH (Aschaffenburg, AG Aschaffenburg, HRB 14703). Sie wurde am 04.06.2018 in das Handelsregister eingetragen und verfügt nur über das nach dem Gesetz (§ 5 Abs. 1 GmbHG) mindestens einzulegende Stammkapital von EUR 25.000,00. Kommanditist der CMB PA GmbH & Co. KG ist die CMB Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Aschaffenburg (Amtsgericht Aschaffenburg, HRA 5903). Der Kommanditist hat in die CMB PA GmbH Co. KG lediglich EUR 10.000,00 eingelegt, vergleiche die als

- Anlage Ef. 3 -

beigefügten Handelsregisterauszüge.

Angesichts des Umfangs des geplanten Vorhabens einer Einzelhandelsansiedlung westlich der Frankfurter Straße ist der Vorhabenträger CMB PA GmbH & Co. KG eklatant unterkapitalisiert.

- c) Das Ermittlungsdefizit der Stadt Babenhausen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers CMB PA GmbH & Co. KG ist offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB).

II. Durchgreifende materielle Fehler

- 1. Der entworfene vorhabenbezogene Bebauungsplan verstößt gegen § 1 Abs. 3 S. 1 HS 1 BauGB, denn er ist mangels Vollziehbarkeit nicht erforderlich.
 - a) Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 HS 1 BauGB dürfen Bauleitpläne nur aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. § 1 Abs. 3 S. 1 HS 1 BauGB ist verletzt, wenn ein Bebauungsplan aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt (BVerwG, Urteil vom 05.05.2015, 4 CN 4/14, NVwZ 2015, 1537, Rn. 10; VGH München, Urteil vom 07.02.2023, 1 N 21.22, BeckRS 2023, 2733 Rn. 44).
 - b) Der entworfene vorhabenbezogene Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ wird nicht vollziehbar sein. Sein Gegenstand ist die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßvorhabens durch die CMB PA GmbH & Co. KG (Vorhabenträgerin). Es besteht Grund zur Annahme, dass die Vorhabenträgerin das geplante Vorhaben zu keinem Zeitpunkt umsetzen kann, weil sie die vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffenen Grundstücke Fl.-Nr. 69/2 und Nr. 70/7, Flur 8, Gemarkung Babenhausen nicht wirksam erworben hat bzw. erwerben wird.

Grundlage des plangegegenständlichen Vorhabens ist ein – so bezeichneter – Grundstückstausch zwischen der Stadt Babenhausen und der Vorhabenträgerin betreffend die Grundstücke Fl.-Nr. 69/2 und Nr. 70/7, Flur 8, Gemarkung Babenhausen. Diese Flurstücke standen bisher im Eigentum der Stadt Babenhausen. Das Veräußerungsgeschäft dürfte wegen Verstoßes gegen beihilfenrechtliche und kommunalrechtliche Vorgaben nichtig sein. Ausweislich Nr. 5 (Drucksache 5-0289/2024, Grundstückstausch in Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ 64832 Babenhausen) der Niederschrift zur 34. öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Babenhausens vom 06.06.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen:

„Zur Realisierung des Vorhabens „Errichtung eines Einzelhandelsmarktes in der Frankfurter Straße“ verkauft die Stadt ihre beiden Flurstücke Nr. 69/2 (2.247 m²) und 70/7 (1.623 m²), Flur 8, Gemarkung Babenhausen, mit einer Gesamtfläche von 3.870 m² an den Vorhabenträger CMB PA GmbH & Co. KG mit Sitz in Aschaffenburg zu einem Preis von 373.260,00 EUR.

Im Gegenzug erwirbt die Stadt von dem Vorhabenträger eine noch zu vermessende Teilfläche von 979 m² der Flurstücke Nr. 67 und 68/3, Flur 8, Gemarkung Babenhausen zum Preis von 225.170,00 EUR.

Die Grundstücksgeschäfte werden im Wege des Tausches durchgeführt. Auf der Basis der genannten Grundstückspreise ergibt sich ein von dem Vorhabenträger an die Stadt zu zahlender Betrag in Höhe von 148.090 EUR.

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt diesem Tauschgeschäft zu.

Finanzielle Auswirkungen:

Verkaufserlös

148.090,00 €

abzgl. 6 % Grunderwerbssteuer (Teilfläche von 979 m²)

13.510,20 €

abzgl. Nebenkosten u. Vermessung (trägt der Vorhabenträger) 0,00 €

Buchhalterische Einnahmen direkt:

134.579,80 €“.

Entsprechend der Angaben der Sitzungsniederschrift vom 06.06.2024 soll die Stadt Babenhausen die Grundstücke, die die Vorhabenträgerin für die Umsetzung des

Planvorhabens benötigt, zu einem Quadratmeterpreis von EUR 96,45 verkaufen. Für das Grundstück, das die Stadt Babenhausen im Gegenzug von der Vorhabenträgerin erwerben soll, ist demgegenüber ein Quadratmeterpreis von EUR 230,00 vorgesehen. Gründe für diesen erheblichen Preisunterschied – EUR 230,00 gegenüber EUR 96,45 – sind nicht ersichtlich. Die vom Grundstückstausch betroffenen Flächen liegen in derselben Flur und befinden sich in unmittelbarer räumlicher Nähe. Nennenswerte Unterschiede im Hinblick auf die Erschließung sowie die baurechtliche Nutzbarkeit der Grundstücke bestehen nach unserem Kenntnisstand nicht. Auch der Entwurf liefert hierfür keine Anhaltspunkte. Ein wettbewerbsoffenes Bieterverfahren zur Veräußerung der Flurstücke Nr. 69/2 und Nr. 70/7 hat die Stadt Babenhausen nach unserem Kenntnisstand nicht durchgeführt.

- c) Es liegen greifbare Anhaltspunkte dafür vor, dass dieses Grundstücksgeschäft gegen das Beihilfenrecht verstößt. Das Tauschgeschäft zwischen der Stadt Babenhausen und der Vorhabenträgerin hat zum Inhalt, dass die Grundstücke Fl.-Nr. Nr. 69/2 und Nr. 70/7 zu einem marktunüblich niedrigen Preis an die Vorhabenträgerin veräußert werden. Die Vorhabenträgerin erhält gleichzeitig bei der Veräußerung ihrer Grundstücke Fl.-Nr. Nr. 67 und 68/3 an die Stadt Babenhausen einen marktunüblich hohen Preis. Es wird in beiden Fällen eine Beihilfe gemäß Art. 107 Abs.1 AEUV gewährt. Eine Notifizierung bei der Europäischen Kommission ist nicht erfolgt. Auch ist nicht ersichtlich, dass die Beihilfe von den beihilfenrechtlichen Vorgaben freigestellt wäre.

Das Tauschgeschäft verstößt damit mutmaßlich gegen das Durchführungsverbot des Art. 108 Abs. 3 AEUV. Bei dem beihilferechtliche Durchführungsverbot gemäß Art. 108 Abs. 3 S. 3 AEUV handelt es sich um ein gesetzliches Verbot im Sinne von § 134 BGB (BGH, Urteil vom 05.12.2012, I ZR 92/11, EuZW 2013, 753, Rn. 34). Wegen dieses im Raum stehenden beihilferechtlichen Verstoßes hat die REWE Markt GmbH Klage beim Landgericht Darmstadt erhoben. Im Wege der Stufenklage werden Auskünfte zum „Grundstückstausch“ (1. Stufe), die Rückabwicklung der gewährten Beihilfe bzw. die Unterlassung des „Grundstückstauschs“ (2. Stufe) sowie die Feststellung der Nichtigkeit der im Rahmen des „Grundstückstauschs“ abgeschlossenen Verträge geltend gemacht (3. Stufe). Eine mündliche

Verhandlung hat in der Sache noch nicht stattgefunden. Infolge des anhängigen Verfahrens ist der Bebauungsplan jedenfalls auf unabsehbare Zeit nicht vollziehbar. Voraussichtlich wird das Gericht die Nichtigkeit des Tauschvertrages feststellen, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan dauerhaft nicht vollziehbar ist.

- d) Zudem ist zu befürchten, dass zugleich ein Verstoß gegen § 109 Abs. 1 S. 2 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vorliegt. Danach dürfen Vermögensgegenstände hessischer Gemeinden in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden. Gegen dieses Verbot verstoßende Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäfte der Gemeinde sind nach § 134 BGB nichtig (vgl. zu Art. 75 BayGO: BayObLG, Beschluss vom 14.09.2022, 101 ZRR 180/21, MittBayNot 2023, 408, Rn. 11; zur Übertragbarkeit der Rechtsprechung auf § 109 HessGO: *Watz*, BeckOK KommunalR Hessen, 30. Ed. 01.02.2025, HGO § 109 Rn. 12).

Der volle Wert eines kommunalen Grundstücks ist der Verkehrswert, der sich nach der höchstzulässigen Nutzung des Grundstückes bemisst (BayObLG, Urteil vom 05.03.2001, 5 ZRR 174/99, BeckRS 2001, 30165461, Ls.; zur Übertragbarkeit der Rechtsprechung auf § 109 HessGO: *Watz*, BeckOK KommunalR Hessen, 30. Ed. 01.02.2025, HGO § 109 Rn. 6). Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (a. a. O.).

Die Vorhabenträgerin kann für ihre Grundstücke Fl.-Nr. Nr. 67 und 68/3 einen Quadratmeterpreis von EUR 230,00 erzielen (vgl. Sitzungsniederschrift der Stadt Babenhausen vom 06.06.2024; Drucksache 5-0289/2024, Grundstückstausch in Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ 64832 Babenhausen; Nr. 5). Diese Grundstücke liegen unmittelbar neben den ursprünglich im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücken Fl.-Nr. Nr. 69/2 und Nr. 70/7 und sind im Hinblick auf Erschließung sowie die baurechtliche Nutzbarkeit vergleichbar. Der Verkehrswert für die Grundstücke der Stadt dürfte in der Größenordnung von EUR 230,00 pro Quadratmeter liegen. Mit

einem Quadratmeterpreis von EUR 96,45 verkauft die Stadt Babenhausen die Grundstücke deutlich unter Wert.

2. Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen zu einem erheblichen Teil als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Der ausgelegte vorhabenbezogene Bebauungsplan steht damit im Widerspruch zu dem Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplans. Die Planung ist rechtswidrig. Das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ ist einzustellen.
- a) Wie der unten stehende Ausschnitt der Teilkarte 3 des Regionalplans Südhessen 2010 zeigt, liegt das Plangebiet zu einem erheblichen Teil im Vorranggebiet für die Landwirtschaft (vgl. ebenso Seite 43 sowie Seite 10, Abbildung 2 der Begründung des Bebauungsplans; Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 23.11.2023 in der ausgelegten Unterlage zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Seite 20).



Quelle: Regionalplan Südhessen 2010, Teilkarte 3, Ausschnitt, Einzeichnung des ungefähren Plangebietes durch den Verfasser

10 Land- und Forstwirtschaft

10.1 Vorranggebiet für
Landwirtschaft10.1 Vorbehaltsgebiet für
Landwirtschaft

3.4 Siedlungsstruktur

Bestand/Planung

3.4.1 Vorranggebiet
Siedlung

Legende, Quelle: Regionalplan Südhessen

Das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ist im Regionalplan Südhessen 2010 als Ziel der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG) ausgewiesen. Wörtlich heißt es dort:

„Z10.1-10 Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“

Nach § 7 Abs. 3 S. 2 Nr. 1 ROG sind Vorranggebiete Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebieten ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

In der Begründung des zielförmig festgesetzten „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ (Z10.1-10) hebt der Regionalplan Südhessen 2010 die Bedeutung dieser verbindlichen Vorgabe besonders hervor:

„Als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.“

Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienen insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und tragen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei. Sie können zudem die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe erfüllen. Die „Vorranggebiete für Landwirtschaft“

können auch zur Produktion von Biomasse für die Erzeugung erneuerbarer Energien herangezogen werden. “

- b) Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des angegriffenen Bebauungsplans beträgt 11.560 m². Davon sollen 9.411 m² überbaut werden durch Gebäude, Parkplatz und weitere Flächen. Die übrigen Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als private Grünflächen (527 m²) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (1.622 m²) vorgesehen (Flächenbilanz, Seite 34 der Begründung).

Das geplante Vorhaben macht die Landwirtschaft im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Dauer unmöglich. Die Planung ist mit der vorrangigen Funktion und Nutzung des „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ nicht vereinbar.

- c) Mit Beschluss vom 20.10.2023 zur Drs. X / 99.1 ließ die Regionalversammlung Südhessen für die Ausweisung eines Sondergebiets „Einzelhandel“ im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße“ und für die parallele 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Babenhausen ausschließlich Abweichungen von den Zielen Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 (Zentralitätsgebot) und Z3.4.3-2 Abs. 4 (Integrationsgebot) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zu.

Eine Abweichung von dem Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) hat die Regionalversammlung Südhessen für die angegriffene Planung nicht zugelassen. Die anderslautende Aussage unter A.4 (S. 8) der Begründung des Bebauungsplans, ist falsch.

- d) Bei der Aufstellung des Bebauungsplans, der zu den raumbedeutsamen Planungen i. S. v. § 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ROG zählt, hat die Stadt Babenhausen das Ziel der Raumordnung Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen 2010 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) daher uneingeschränkt zu beachten (§ 4 Abs. 1 S. 1 ROG).

Die Planung für die Einzelhandelsansiedlung westlich der Frankfurter Straße ist rechtswidrig. Das Planaufstellungsverfahren für den angegriffenen Bebauungsplan ist einzustellen.

Der Landrat des Landkreises Darmstadt-Dieburg (Kommunalaufsicht, § 136 Abs. 3 HGO) erhält diese Stellungnahme zur Kenntnis.