

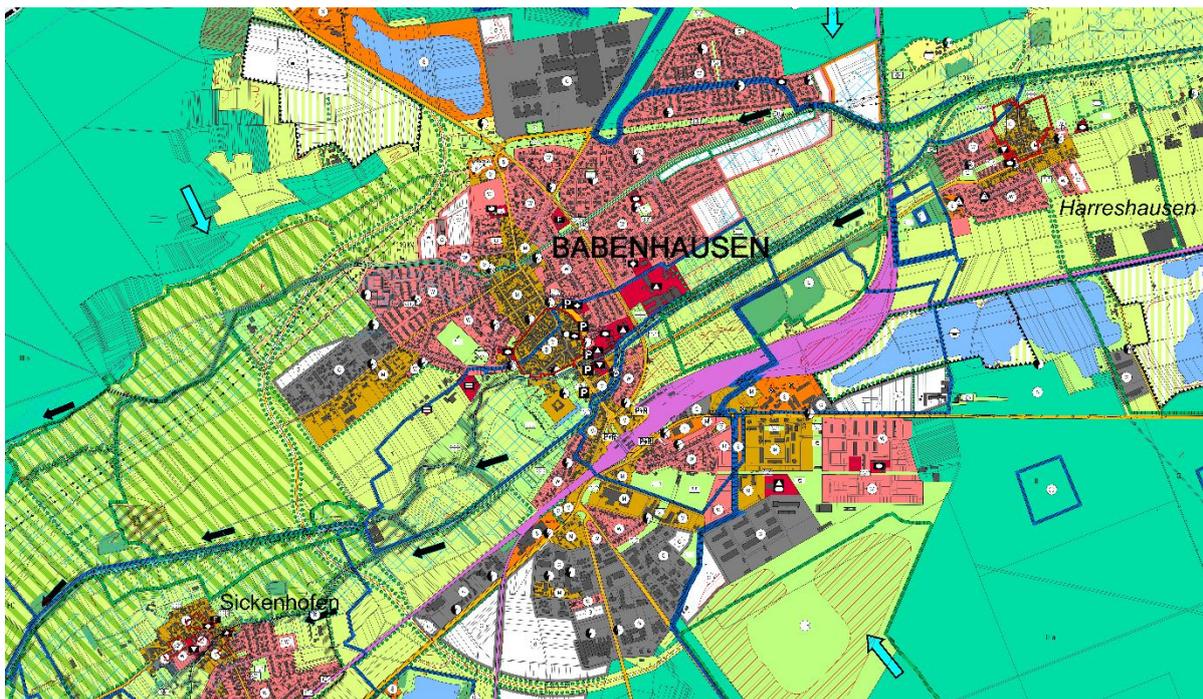


Stadt Babenhausen

Landkreis Darmstadt-Dieburg

Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Begründung mit Umweltbericht



Vorentwurf vom 25.07.2025

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Babenhausen
vertreten durch
den Bürgermeister Dominik Stadler

Marktplatz 2
64832 Babenhausen

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

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

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

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

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

Bearbeitung: Matthias Fleischhauer	Stadtplaner
Laurin Bühl	B.Sc. Stadt- und Raumplanung
Claudio Lenz	B.Sc. Umweltingenieur
Matthias Braun	LL.M., Dipl. Verwaltungswirt

Planstand Vorentwurf vom 25.07.2025

Nürnberg,
TB | MARKERT

Babenhausen,
Stadt Babenhausen

Matthias Fleischhauer

Bürgermeister Dominik Stadler

Inhalt

A	Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse	7
A.1	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	8
A.1.1	Verwaltungsraum	8
A.1.2	Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme	8
A.1.3	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	9
A.1.4	Gesamtörtliches Entwicklungskonzept	21
A.1.5	Flächennutzungsplanänderungen	21
A.1.6	Bebauungspläne in der Gemeinde von 1962 bis heute	23
A.1.7	Denkmäler	28
A.1.8	Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts	28
A.1.9	Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	31
A.1.10	Altflächen und Geotope	32
A.1.11	Waldfunktionsplan	32
A.2	Beschreibung und Bewertung des Gemeindegebietes	33
A.2.1	Plangebiet	33
A.2.2	Siedlung	33
A.2.3	Geschichte	34
A.2.4	Bevölkerungsentwicklung	35
A.2.5	Landwirtschaft	41
A.2.6	Forstwirtschaft	42
A.2.7	Wasserwirtschaft	42
A.2.8	Freizeit und Erholung	42
A.2.9	Geologie und Lage im Naturraum	44
A.2.10	Beschreibung und Bewertung der landschaftsökologischen Raumeinheiten	45
B	Planung: Konzeption, Ziele und Maßnahmen	52
B.1	Gesamtkonzeption	52
B.2	Leitbilder für den Siedlungsraum	53
B.2.1	Leitbild Siedlungsentwicklung	54
B.2.2	Leitbild Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Arbeitsplätze	55
B.2.3	Infrastruktur und Versorgung	56
B.3	Leitbilder für den Landschaftsraum	58
B.3.1	Naturverträgliche Landwirtschaft	58
B.3.2	Naturverträgliche Forstwirtschaft – Waldumbau	59
B.3.3	Natürlicher Hochwasser- & Gewässerschutz	60
B.4	Ziele und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung	62
B.4.1	Wohnen	62
B.4.2	Wirtschaft und Gewerbe	72
B.4.3	Soziale und technische Infrastruktur	75
B.4.4	Innerörtliche Freiflächen und Grünzüge	79

B.5	Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Landschaftsraumes	80
B.5.1	Naturschutz und Landschaftspflege	80
B.5.2	Erholung und Landschaft	94
B.5.3	Wasserwirtschaft	94
B.6	Flächenkonzeption und Maßnahmen für die Ortsteile	97
B.6.1	Babenhausen Kernstadt	99
B.6.2	Ortsteil Hergershausen	116
B.6.3	Ortsteil Sickenhofen	120
B.6.4	Ortsteil Harreshausen	121
B.6.5	Ortsteil Harpertshausen	124
B.6.6	Ortsteil Langstadt	128
B.6.7	Flächenbilanz	133
C	Umweltbericht	137
C.1	Einleitung	137
C.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Planes	137
C.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	138
C.2.1	Ziele aus Fachgesetzen	138
C.2.2	Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts; Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete	139
C.2.3	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan	139
C.2.4	Gewässerentwicklungspläne	139
C.2.5	Hochwasserschutzkonzepte	139
C.3	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Gemeindegebiet	140
C.3.1	Fläche	140
C.3.2	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	140
C.3.3	Boden	148
C.3.4	Wasser	150
C.3.5	Klima/Luft	152
C.3.6	Landschaft	154
C.3.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	154
C.3.8	Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	154
C.3.9	Wechselwirkungen	154
C.4	Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	155
C.4.1	Fläche	156
C.4.2	Bauliche Entwicklungsflächen	156
C.4.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	206
C.4.4	Belange des technischen Umweltschutzes	207
C.5	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	209
C.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	210

C.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	211
C.8	Zusätzliche Angaben	212
C.8.1	Methodik, wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	212
C.8.2	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	212
C.9	Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	212
C.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	213
C.11	Referenzliste mit Quellen	215
D	Rechtsgrundlagen und Quellen	216
E	Anhang	217
<hr/>		
E.1	Liste der Bodendenkmäler	217
E.2	Liste der Baudenkmäler	217
F	Abbildungsverzeichnis	218
G	Tabellenverzeichnis	220
<hr/>		

A Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen wurde Ende der 1990er Jahre erarbeitet und im März 2000 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt. Der Plan wurde seit dem Eintreten seiner Rechtskraft nach Bekanntmachung am 30.11.2000 insgesamt 32 Mal geändert.

In den vergangenen rund 25 Jahren hat sich vieles verändert – sowohl den gesetzlichen Rahmen und die städtebaulichen Anforderungen betreffend als auch die Entwicklungsziele der Stadt Babenhausen. Deshalb wird mit der vorliegenden Planung, einer vollumfänglichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, eine ganzheitliche, zukunftsfähige und langfristig tragfähige Basis für die gemeindliche Entwicklung erarbeitet.

Zentraler Teil der städtebaulichen Entwicklung ist die Prüfung und Überarbeitung noch ungenutzter Flächenreserven für Wohnungsbau und Gewerbe aus dem bisherigen Flächennutzungsplan sowie die Ausweisung möglicher weiterer bzw. alternativer Flächen, sowohl anhand der lokalen Bedürfnisse als auch unter Berücksichtigung übergeordneter Zielsetzungen und Restriktionen. Strategische Überlegungen hierbei sind die Verteilung des regionalplanerisch zur Verfügung gestellten Flächenkontingents auf die Kernstadt und die fünf Ortsteile, die jeweils gegenwärtige und gegebenenfalls zukünftige Ausstattung mit sozialer, öffentlicher und technischer Infrastruktur, die verkehrliche Anbindung und nicht zuletzt die Eignung hinsichtlich Hochwasser- und Immissionsschutz. Die Flächenkulisse soll für den Zeithorizont der nächsten 15 – 20 Jahre die Grundlage für die Siedlungsentwicklung der Stadt bilden.

Das Stadtgebiet Babenhausens umfasst 66,85 km² mit ausgedehnten zusammenhängenden Waldflächen, weiten Landwirtschaftsflächen, Seen und einem in der Konversion befindlichen, zu rund 80 ha un bebauten ehemaligen Kasernengelände. Diese Flächen nehmen wichtige ökologische, aber auch soziale Funktionen wahr und bieten vielfältige Lebensräume für Flora und Fauna. Für ihren Erhalt und ihre Weiterentwicklung ist eine separate fachliche Auseinandersetzung erforderlich; ein wesentlicher Aspekt sind auch die Schnittstellen zwischen Siedlungsraum und Außenbereich, die einerseits ökologisch möglichst verträglich und gestalterisch harmonisch ausgebildet werden sollen, andererseits aber stets dem konkurrierenden Flächenanspruch baulicher Neuentwicklungen gegenüberstehen. Um diese Aufgaben adäquat abbilden zu können, wird zusammen mit dem Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan erarbeitet. Beide werden als integrierte Planwerke zusammengeführt.

A.1 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

A.1.1 Verwaltungsraum

Babenhausen befindet sich am östlichen Rand des Landkreises Darmstadt-Dieburg und damit auch direkt an der Landesgrenze zu Bayern. Das nächstgelegene Mittelzentrum Dieburg befindet sich rund 10 km entfernt in südwestlicher Richtung, das Oberzentrum Darmstadt liegt rund 25 km entfernt in ebenfalls südwestlicher Richtung.

Auf hessischer Seite grenzt Babenhausen an die Kommunen Schaafheim (S), Groß-Umstadt (SW), Münster (SW), Eppertshausen (W) – alle Landkreis Darmstadt-Dieburg – sowie die Kommunen Rodgau (NW) und Mainhausen (NO) im Landkreis Offenbach.

Die nächstgelegenen Kommunen auf bayerischem Gebiet sind Stockstadt am Main (O) sowie Großostheim (SO), beide Landkreis Aschaffenburg. Unmittelbar im Anschluss an diese beiden Kommunen, etwa 15 km östlich von Babenhausen, befindet sich die Stadt Aschaffenburg, die im Landesentwicklungsprogramm Bayerns 2020 als Oberzentrum eingestuft wird.

A.1.2 Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme

Straßenverkehr

Babenhausen ist in ein gut ausgebautes Straßennetz eingebunden: Direkt durch das Stadtgebiet verläuft die Bundesstraße 26, bei Dieburg besteht zudem Anschluss an die Bundesstraße 45. Östlich von Babenhausen verläuft die B 469. Die nächstgelegenen Autobahnen sind die BAB 5 und 67 (Anschluss am Darmstädter Kreuz westlich des Stadtzentrums Darmstadt) sowie die BAB 3 und 45 (Anschluss am Kreuz Aschaffenburg westlich von Aschaffenburg über B 469 bzw. Ausfahrt Hanau über B 45).

Über die BAB 5 (in nördlicher Richtung) und die BAB 3 (in westlicher Richtung) ist die Metropole Frankfurt am Main in ca. 30 min zu erreichen, das Oberzentrum Darmstadt über die B 26 in rund 25 min, das Oberzentrum Aschaffenburg über die B 26 und/oder die B 8 in 20 min, das Mittelzentrum Dieburg in 15 min.

Schienenverkehr

Zentral in der Kernstadt Babenhausen und direkt nördlich der B 26 befindet sich der Bahnhof Babenhausen. Dort besteht Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr. Der Bahnhof wird von drei Regionalbahnlinien bedient:

- RB75 (Wiesbaden Hbf. – Mainz HBF – Darmstadt Hbf. – Aschaffenburg Hbf.)
- RB86 (Groß-Umstadt – Hanau Hbf.)
- RE85 (Erbach (Odw.) – Groß-Umstadt – Hanau Hbf. – Frankfurt a.M. Hbf. – Darmstadt Bad König)

Die Ortsteile Hergershausen und Langstadt besitzen eigene Bahnhaltepunkte, an denen aufgrund der Gleisgabelung am Bahnhof der Kernstadt jeweils nur eine bzw. zwei der vorgenannten Linien verkehren. Sickenhofen soll langfristig ebenfalls eine eigene Station erhalten.

Die Fahrtdauer in das Mittelzentrum Dieburg beträgt etwa 10 min, die in das Oberzentrum Darmstadt etwa 30 min. Der *nächstgelegene* Fernverkehrsbahnhof, Aschaffenburg Hauptbahnhof, wird in ca. 15 min erreicht. Alle drei Ziele werden ohne Umstiege über die Linie RB75 bedient, die werktags im Stunden- bis Halbstundentakt und am Wochenende im Stundentakt verkehrt. In Aschaffenburg und Darmstadt besteht Anschluss an überregionale und internationale Zugverbindungen (IC/ICE).

Der Bahnknoten Frankfurt am Main Hauptbahnhof ist in 45 – 60 min Fahrtdauer zu erreichen, die Verbindungen erfordern teilweise einen Umstieg in Hanau. Darüber hinaus bestehen weitere Verbindungen mit zusätzlichen Umstiegen, etwa am Frankfurter Südbahnhof. Die durchschnittliche Taktichte liegt werktags wie wochenends, je nach gewählter Verbindung, ebenfalls bei rund einer halben Stunde.

Busverkehr

Am Bahnhof Babenhausen besteht Anschluss an insgesamt fünf Buslinien, die mit ihren unterschiedlichen Linienwegen sowohl ausschließlich innerstädtisch verkehren und das Stadtgebiet erschließen als auch eine Verbindung in die Nachbargemeinden und ins Umland bis nach Aschaffenburg herstellen. Die Taktung variiert je nach Linie und Tageszeit zwischen einer Viertelstunde und einer Stunde. Nicht alle Linien verkehren an 7 Tagen in der Woche.

Fahrradwege

Babenhausen ist mit dem Radfernweg R4 (Bad Karlshafen – Fritzlar – Schwalmstadt - Babenhausen – Hirschhorn in das Radfernwegenetz), der auch Nord-Süd-Radweg genannt wird, eingebunden. Ein lokales Radwegnetz verbindet die Stadtteile untereinander aber auch das Stadtgebiet mit den umliegenden Städten und Gemeinden.

Die „RumBa“-Tour (Radweg Rund um Babenhausen) wurde im Jahr 2024 eingerichtet und ist eine etwa 30 km lange, ausgeschilderte Radrundstrecke rund um Babenhausen. Sie startet am Rathaus und führt durch alle Stadtteile, darunter Harreshausen, Langstadt, Harperts hausen, Hergershausen und Sickenhofen. Die Route verläuft entlang naturnaher Wege, durch die historischen Ortskerne und an Sehenswürdigkeiten wie den Wildpferden und dem Naturschutzgebiet bei Hergershausen vorbei.

A.1.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Hessen und im Regionalplan Südhessen festgelegt. Ziele lösen eine Anpassungspflicht aus, Grundsätze sind Vorgaben und in die Abwägung einzustellen.

A.1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Hessen 2020 (LEP)



Abb. 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2020 (Babenhausen blau umrandet hervorgehoben)

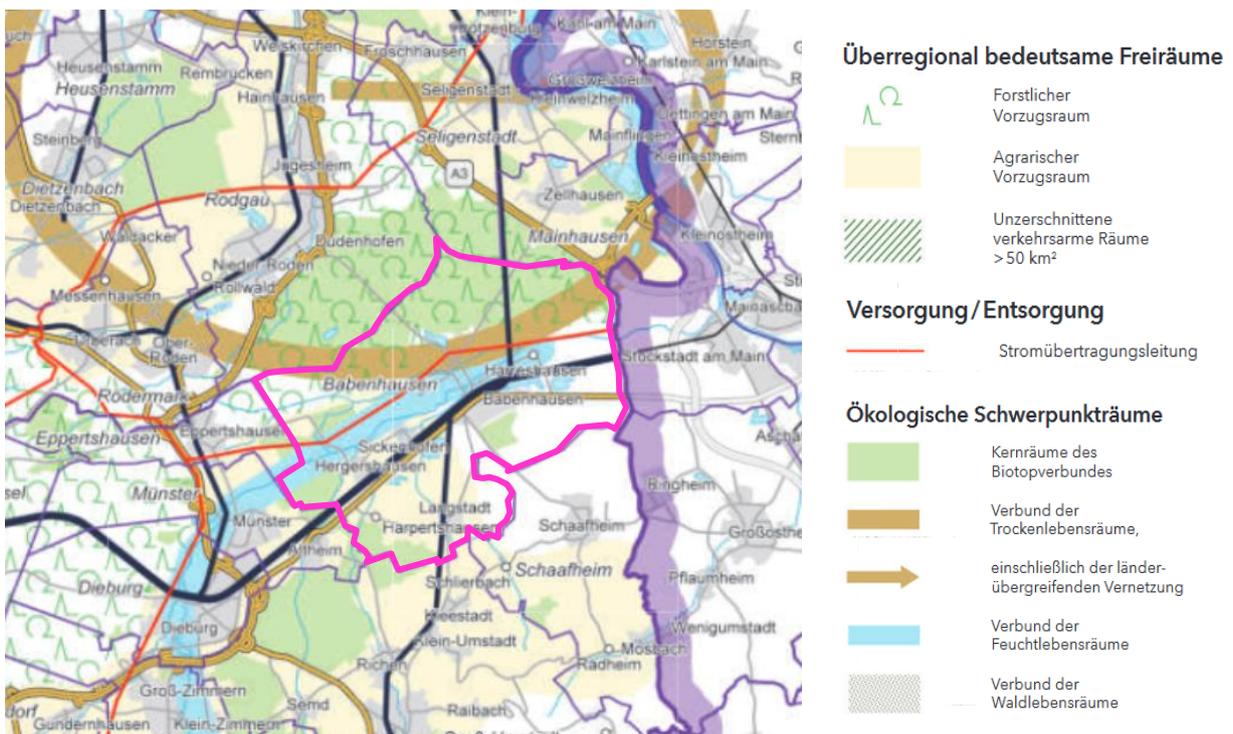


Abb. 2: Ausschnitt Plankarte I der 3. Änd. des LEP 2000 (Stand Juli 2022; Babenhausen pink umrandet hervorgehoben)

Im LEP Hessen 2020 ist die Gemeinde Babenhausen als Kommune im verdichteten Raum und im Mittelbereich Dieburg in der überregionalen Entwicklungsachse Darmstadt – Aschaffenburg dargestellt (vgl. Abb. 1). Der nördliche Teil des Stadtgebiets ist als forstlicher Vorzugsraum dargestellt, der gleichzeitig zum Verbund der Trockenlebensräume gehört. Die südlich gelegenen Ortsteile sind als agrarischer Vorzugsraum eingestuft. In Südwest-Nordostrichtung quer durch das Stadtgebiet, entlang des Flusses Gersprenz, verläuft ein Verbund der Feuchtlebensräume bis in den Ortsteil Harreshausen. In derselben Richtung durchschneidet eine Hauptverkehrsachse aus Straßen- und Schienenverkehr (schwarzblau bzw. dunkelgelb) das Stadtgebiet, die im Osten an Aschaffenburg/Bayern anbindet (vgl. Abb. 2)

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP sind für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Babenhausen einschlägig:

- 1 Die Region Südhessen soll in all ihren Teilräumen – auch hinsichtlich Klimawandel und demografischem Wandel – nachhaltig entwickelt werden. Die Raumannsprüche sollen bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich aufeinander abgestimmt werden. Planungen zur Raumentwicklung sollen zu Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen, die regionspezifischen Potenziale sollen ausgeschöpft und die Regionen unter Berücksichtigung ihrer Lage zu Entwicklungsachsen besser vernetzt werden.¹ Die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Verdichtungsräume soll durch Ausbau und Erhalt polyzentraler Siedlungsstrukturen in Anbindung an ein leistungsfähiges, insbesondere öffentliches Verkehrssystem weiterentwickelt werden. Dabei ist eine nachhaltige, möglichst flächensparsame Ressourcennutzung (Grundsatz: Innen- vor Außenentwicklung) maßgebend.²

Grundzentren der Regionalpläne, zu denen Babenhausen als Unterzentrum zählt, dienen der gemeindlichen Grundversorgung und erfüllen einen über das eigene Gemeindegebiet hinausgehenden Versorgungsbereich.³ Dies umfasst den Erhalt und die Entwicklung von Schulstandorten^{5,3.1.1-1} in den zentralen Stadt- und Ortsteilen und die Gewährleistung eines flächendeckenden, in den Teilräumen gleichwertigen Netzes an Einrichtungen der medizinischen Versorgung (insbesondere Abdeckung durch ambulante Pflegedienste) und sozialen Unterstützung. Das Angebot an kultureller und Sport-/Freizeitinfrastruktur sowie an Berufsschulen soll bedarfsgerecht erhalten und weiterentwickelt werden.⁴

- 2 Großflächige Einzelhandelsansiedlungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 m² sind nur in Ober- und Mittelzentren, bei geringerer Verkaufsfläche auch in zentralen Ortsteilen von Grundzentren,⁶⁻¹ und unter Einhaltung des Zentralitäts- und städtebaulichen Integrationsgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes gegenüber Standort- und Nachbarkommunen zulässig⁶⁻⁴. Entsprechende Sondergebiete dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten *Vorranggebieten Siedlung* an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden.^{6-3 // 5}

¹ 4.2.1-1 (G), 4.2.1-2 (G), 4.2.1-3 (G), 4.2.1-4 (G) 4.2.2-1 (Z), 4.2.2-2 (Z)

² 4.2.3-1 (G), 4.2.3-2 (Z), 4.2.3-3 (Z), 4.2.3-4 (G), 4.2.3-5 (G), 4.2.3-6 (G)

³ 5.1-1 (Z), 5.1.-3 (Z), 5.2.3-1 (Z), 5.2.3-2 (G), 5.2.3-3 (G)

⁴ 5.3-2 (G), 5.3.1.1-1 (Z), 5.3.1.2-1 (G), 5.3.1.4-1 (G), 5.3.2.1-1 (G), 5.3.2.2-3 (G), 5.3.2.3-1 (G), 5.3.2.4-1 (G), 5.3.2.4-2 (G)

⁵ 6-1 (Z), 6-2 (G), 6-3 (Z), 6-4 (Z), 6-7 (G)

Abweichungen von diesen Regelungen sind in Ausnahmefällen und unter vertiefter Auswirkungsuntersuchung möglich, die Kriterien hierfür werden im LEP dezidiert aufgeführt.

- 3 Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll in allen Landesteilen nachhaltig und möglichst flächensparend^{3.1-4; 3.2-4} sowie klimaangepasst erfolgen.^{// 6} Für eine Neuinanspruchnahme von Wohn- und Gewerbeflächen sind entsprechende Vorranggebiete von den Regionalplänen auszuweisen, bei erhöhtem Wohnraumbedarf sind Ausnahmen zur Nutzung von Vorranggebieten Industrie/Gewerbe zugunsten einer Wohnnutzung zulässig^{3.2-10}. Neue Vorranggebiete Industrie/Gewerbe sollen verkehrlich gut erschlossen sein und flächensparend geplant werden.^{// 7} Der Siedlungsbestand soll an Herausforderungen wie Klimawandel und gesellschaftliche Entwicklung (sozial, demografisch) angepasst und dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege folgend entwickelt werden.^{// 8} Um die Neuinanspruchnahme von Freiflächen zu begrenzen, kommt einer zivilen Nachnutzung ehemaliger militärischer, aber auch gewerblich genutzter Flächen (Konversion) eine besondere Bedeutung zu. Entsprechende Möglichkeiten sind vor einer Neuausweisung stets auf Nutzbarkeit zu prüfen.^{// 9} Geschützte Denkmale sind zu erhalten, Kulturdenkmale sollen erhalten werden.^{// 10}
- 4 Freiräume sollen vor einer Inanspruchnahme durch andere Nutzungen so weit wie möglich geschützt und in ihrer Funktion erhalten werden. Natur- und Landschaftsräume sollen geschützt und erhalten werden, zentral hierfür sind Waldaufwertung, Gewässerrenaturierung und die Freihaltung von Offenlandbereichen.^{// 11} Mit Boden soll sparsam umgegangen werden, seine natürlichen Funktionen sollen nachhaltig gesichert oder – auch durch Entsiegelung – wiederhergestellt werden.^{// 12} Die Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung soll klimaangepasst erfolgen; klimatisch bedeutsame Flächen und Schneisen sind freizuhalten^{4.2.3-4}

Ein möglichst natürlicher Zustand des Grundwassers und oberirdischer Gewässer soll erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Für den vorsorgenden Hochwasserschutz sind u.a. naturnahe Oberflächenentwässerung und die Vorhaltung von Retentionsräumen – in Form von Vorranggebieten durch die Regionalplanung festzulegen^{4.2.4-9, 4.2.4-15} – vorzusehen. In Flächennutzungsplänen dargestellte, aber noch unrealisierte Bauflächen in hochwassergefährdeten Gebieten (HQ100) sind zurückzunehmen^{4.2.4-13}. Vorranggebiete des vorbeugenden Hochwasserschutzes dürfen von Überplanungen nicht beeinträchtigt werden.^{4.2.4-10 // 13}

Planungen, die die Funktionsfähigkeit der in den Regionalplänen festgelegten „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ beeinträchtigen können, sind unzulässig^{4.3-1}. Ausnahmen sind nur aufgrund des öffentlichen Wohls und unter gleichzeitiger Neuordnung

⁶ 3.1-1 (G), 3.1-2 (Z), 3.1-3 (G), 3.1-4 (Z), 3.1-6 (G), 3.1-7 (G); 3.2-4 (Z), 3.2-5 (G), 3.2-6 (G)

⁷ 3.2-1 (Z), 3.2-2 (Z), 3.2-7 (Z), 3.2-8 (G), 3.2-9 (G), 3.2-10 (Z), 3.2-11 (G), 3.2-12 (G)

⁸ 3.2.1-1 (G), 3.2.1-2 (G), 3.2.1-3 (G), 3.2.1-4 (G), 3.2.1-5 (G), 3.2.1-6 (G), 3.2.1-7 (G), 3.2.1-8 (G), 3.2.1-9 (G); 3.3-1 (G), 3.3-2 (G)

⁹ 3.2.2-1 (G), 3.2.2-2 (G)

¹⁰ 3.4-1 (G), 3.4-2 (G), 3.4-3 (G)

¹¹ 4.1-2 (G); 4.2.1-1 (G), 4.2.1-2 (G), 4.2.1-3 (G), 4.2.1-6 (Z), 4.2.1-9 (Z), 4.2.1-11 (G)

¹² 4.2.2-1 (G), 4.2.2-3 (Z), 4.2.2-4 (G)

¹³ 4.2.4-1 (G), 4.2.4-5 (G), 4.2.4-6 (G), 4.2.4-7 (G), 4.2.4-8 (G), 4.2.4-9 (Z), 4.2.4-10 (Z), 4.2.4-12 (G), 4.2.4-13 (Z), 4.2.4-15 (Z), 4.2.4-16 (G)

gleichwertiger Flächen zum Vorranggebiet zulässig.^{4.3-2 // 14} Die Landwirtschaft soll umwelt- und bodenschonend erfolgen, eine Inanspruchnahme ihrer Flächen ist so weit wie möglich zu begrenzen. Der Landschaftscharakter soll langfristig erhalten bleiben.^{// 15} Waldflächen sollen möglichst zusammenhängend erhalten und nur dann für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn diese außerhalb des Waldes nicht möglich sind. Bei Inanspruchnahme soll ein Ersatz durch Neuaufforstung erfolgen.^{// 16}

Rohstofflagerstätten sollen möglichst vollständig abgebaut werden, um Neuaufschlüsse zu vermeiden. Unkonventionelles Fracking und CO₂-Speicherung im Untergrund (CCS) sind in Hessen per LEP ausgeschlossen.^{4.6-8, 4.6-10 // 17}

- 5 Im Verkehrssektor soll vorrangig eine Optimierung im Bestand erfolgen, die Erreichbarkeit der zentralen Orte soll in allen Landesteilen sichergestellt werden. Bahnstrecken sollen bei Bedarf technisch und baulich modernisiert und erweitert werden.^{// 18} Der ÖPNV soll u.a. über Taktverdichtungen und zusätzliche Haltepunkte als attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr positioniert werden, der regionale Eisenbahnverkehr soll hierbei als Rückgrat fungieren.^{// 19} Insbesondere die Verknüpfung von nichtmotorisiertem und öffentlichem Verkehr sowie die Barrierefreiheit sind zu stärken. Der Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen ist deutlich zu erhöhen^{5.1.5-1}, für den Pendlerverkehr sollen auch über längere Strecken attraktive Verbindungen geschaffen werden (Radschnellwege).^{// 20} Der Bau von Ortsumgehungen soll v.a. mit dem Ziel des Lärmschutzes für die Bevölkerung fortgesetzt werden; Ortsdurchfahrten sollen im Nachgang unter Berücksichtigung des Umweltverbunds umgebaut werden. Eine Verlagerung des Güterverkehrs auf die Schiene ist insbesondere in den großräumigen Verkehrsachsen anzustreben.^{// 21}

Die Planung soll auf eine möglichst kompakte, energieeffiziente bzw. verbrauchsreduzierende Raumstruktur hinwirken und Erneuerbare Energien besonders berücksichtigen. Die Nutzung von Solarenergie an und auf baulichen Anlagen hat Vorrang vor der Errichtung von Freiflächenanlagen.^{5.3.2.1-1 // 22}

Um- und Ausbau des bestehenden Energieübertragungsnetzes haben Vorrang vor einem Neubau^{5.3.4-3}. Zwischen Hochspannungsleitungen mit ≥ 220 kV und „Wohngebäuden und Gebäuden vergleichbarer Sensibilität“ sind im Innenbereich (§34 BauGB + Bebauungsplangebiete) mindestens 400 m Abstand einzuhalten, selbes gilt für planungsrechtlich gesicherte Trassen für Hochspannungsleitungen^{5.3.4-5, 5.3.4-7}. Im Außenbereich (§ 35 BauGB) beträgt der Mindestabstand 200 m.^{5.3.4-5 // 23}

Trinkwassergewinnung und -nutzung sollen nachhaltig erfolgen; Beeinträchtigungen des Grundwassers und überirdischer Gewässer durch Abwässer sollen vermieden

¹⁴ 4.3-1 (Z), 4.3-2 (Z), 4.3-4 (G), 4.3-5 (G), 4.3-6 (G), 4.3-7 (G)

¹⁵ 4.4-1 (G), 4.4-2 (G), 4.4-3 (G), 4.4-4 (G), 4.4-5 (G), 4.4-6 (G), 4.4-7 (Z), 4.4-8 (G)

¹⁶ 4.5-1 (G), 4.5-2 (Z), 4.5-3 (G), 4.5-5 (Z)

¹⁷ 4.6-1 (G), 4.6-2 (G), 4.6-6 (G), 4.6-7 (G), 4.6-8 (Z), 4.6-10 (Z)

¹⁸ 5.1-1 (G); 5.1.2-1 (G), 5.1.2-7 (G)

¹⁹ 5.1.3-1 (G), 5.1.3-2 (G)

²⁰ 5.1.5-1 (Z), 5.1.5-2 (G), 5.1.5-3 (G), 5.1.5-4 (G)

²¹ 5.1.4-1 (G), 5.1.4-3 (G), 5.1.4-4 (G)

²² 5.3.1-1 (G), 5.3.1-2 (G), 5.3.1-3 (G); 5.3.2.1-1 (Z), 5.3.2.1-2 (Z), 5.3.2.2-3 (Z), 5.3.2.3-1 (G)

²³ 5.3.4-1 (G), 5.3.4-3 (Z), 5.3.4-4 (Z), 5.3.4-5 (Z), 5.3.4-7 (Z)

werden.^{//24} Das Ziel der Abfallwirtschaft ist eine möglichst vollständige Kreislaufwirtschaft (Effizienzoptimierung, ortsnahe Entsorgung).^{//25}

A.1.3.2 Regionalplan Südhessen 2010 // (2024 in Aufstellung)

Der Regionalplan steuert die übergemeindlichen Entwicklungen auf regionaler Ebene, die das Landesentwicklungsprogramm für ganz Hessen vorgibt. Die Stadt Babenhausen gehört im übergeordneten Planungssystem zur Region Südhessen und ist im Regionalplan als Unterzentrum ausgewiesen. Babenhausen ist dem Mittelzentrum Dieburg zugeordnet, das etwa 10 km entfernt in südwestlicher Richtung liegt. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Darmstadt (ca. 25 km südwestlich) und Aschaffenburg (ca. 15 km östlich, Bayern).

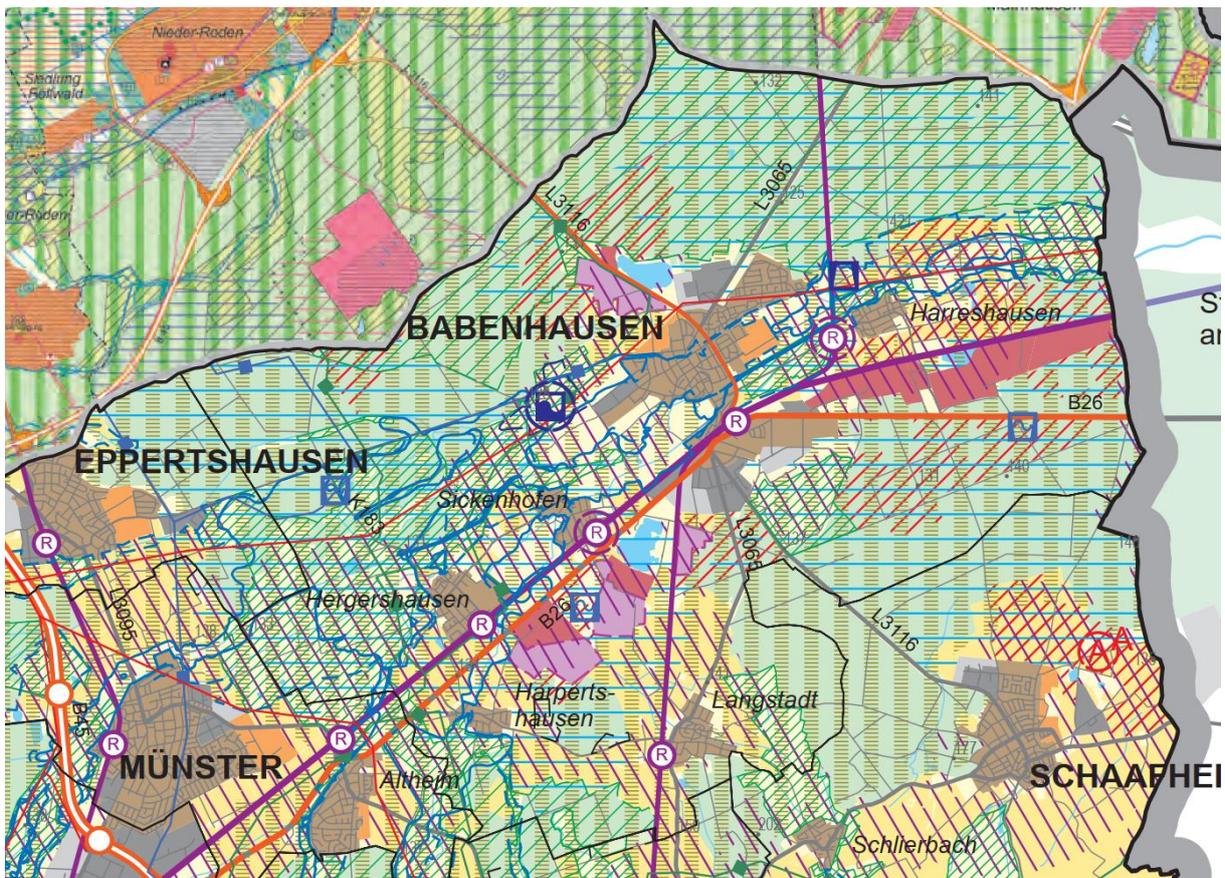


Abb. 3: Stadtgebiet Babenhausen im Regionalplan Südhessen 2010 (Ausschnitt), Teilkarte 3 (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Okt. 2011)

Bestehende Siedlungskörper sind als *Vorranggebiete Siedlung – Bestand* in allen Ortsteilen festgelegt (braun). Geplante *Vorranggebiete Siedlung – Planung*, auf die sich die Ausweisung neuer Wohngebiete im Rahmen der Bauleitplanung zu beschränken hat (Ausnahmen möglich, s.u.), befinden sich ausschließlich in der Kernstadt Babenhausen (orange). Außerhalb der Siedlungsflächen ist nahezu das gesamte Stadtgebiet als *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* dargestellt, mehrere Bereiche sind als *Vorranggebiete* oder *Vorbehaltsgebiete Natur/Landschaft* dargestellt. In und zwischen den Ortsteilen sind größere Flächen als

²⁴ 5.4-1 (G), 5.4-2 (G), 5.4-4 (G), 5.4-6 (G)

²⁵ 5.5.1-1 (G), 5.5.1-2 (G); 5.5.2-1 (G), 5.5.2-2 (G)

Vorranggebiete bzw. Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft dargestellt (mittel- bzw. hellgelb). In den Randbereichen sind weite Zonen als Vorbehaltsgebiete Grundwasserschutz (blau quer gestreift) dargestellt. An fünf Standorten im Stadtgebiet sind darüber hinaus bestehende oder geplante Vorranggebiete für den oberflächennahen Rohstoffabbau ausgewiesen. In der Kartendarstellung sind außerdem die beiden geplanten ergänzenden Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs in den Ortsteilen Sickenhofen und Harreshausen eingezeichnet.

Die Festlegungen des Regionalplans folgen im Wesentlichen denen des Landesentwicklungsprogramms. Im Folgenden werden daher nur solche Aspekte näher ausgeführt, die die Festlegungen des LEPs inhaltlich oder räumlich konkretisieren oder von ihnen abweichen.

Grundlegende Absichten des Regionalplans Südhessen sind die Weiterentwicklung der polyzentralen Siedlungsstruktur, die bedarfsgerechte Bereitstellung neuer und vorrangige Nutzung bestehender Flächenangebote, die Entwicklung eines zukunftsfähigen Verkehrssystems sowie die nachhaltige Sicherung der Lebensgrundlage für Mensch und Tier (Freiraum-, Arten-, Biotop-, Gewässerschutz, Klimaschutz und -anpassung).

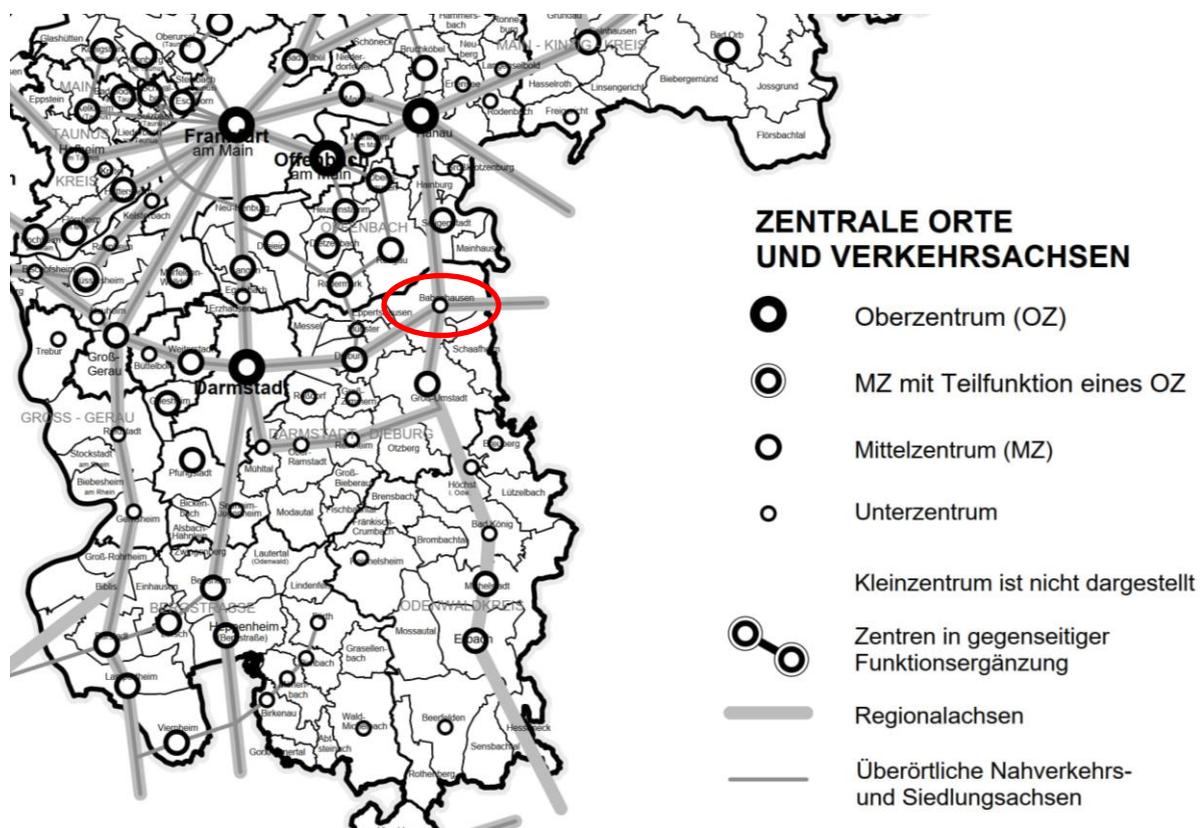


Abb. 4: Ausschnitt aus der Karte der zentralen Orte und Verkehrsachsen in der Planungsregion Südhessen; Babenhausen rot eingekreist (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt 2010)

- 3 In geeigneten, gut angebundenen Zentralen Orten niedrigerer Stufe sind über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnsiedlungstätigkeiten möglich, bedarfsgerechte Flächenkapazitäten für Unternehmenserweiterungen/-neuansiedlungen u.Ä. sollen vorgehalten werden. Zusammenhängende Freiräume sind zu sichern. Im Verkehrssektor soll der Schienenpersonennahverkehr (SPNV) eine tragende Rolle übernehmen, eine Reduzierung des MIVs ist anzustreben.

Der Verdichtungsraum Rhein-Main/Rhein-Neckar soll wirtschaftlich gestärkt und mit den Aspekten unternehmerische Standortbedingungen und Wohnraumangebot unter Berücksichtigung der ökologischen Erfordernisse weiterentwickelt werden.^{// 26}

Infrastruktureinrichtungen, insbesondere jene mit überörtlichem Einzugsbereich, sollen in den zentralen Ortsteilen der zentralen Orte angesiedelt sein bzw. erhalten werden. Bei der bedarfsgerechten Anpassung der Infrastruktureinrichtungen sind die Verflechtungsbereiche benachbarter zentraler Orte – auch Ländergrenzen übergreifend – zu berücksichtigen, bei möglichen Auswirkungen einer Planung auf die zentralörtliche Funktion anderer Gemeinden soll eine Abstimmung erfolgen. Unterzentren wie Babenhausen sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang anbieten und eine Verknüpfungsfunktion im ÖPNV erfüllen.^{// 27}

Babenhausen liegt innerhalb der Regionalachse *Wiesbaden/(Mainz) - Groß-Gerau - Darmstadt - (Aschaffenburg)* sowie innerhalb der beiden bzw. am Knotenpunkt der beiden überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachsen [üNSA] *Darmstadt - Dieburg - (Aschaffenburg)* und *Hanau - Groß-Umstadt*. Damit liegt es günstig für Verkehrs- wie Siedlungsentwicklung. Der Regionalplan nennt als Anforderung an die üNSA ein attraktives und qualitativ hochwertiges ÖPNV-Angebot und eine Abstimmung der ÖPNV-Entwicklung, insbesondere der SPNV-Entwicklung, mit der Siedlungsentwicklung.^{// 28}

Die Siedlungsfläche sollte dahingehend entwickelt werden, dass sie von vornherein eine möglichst verkehrsvermeidende, energiesparende Struktur aufweist und eine verstärkte ÖPNV-Nutzung begünstigt. Bevölkerungsgruppen mit besonderen Bedürfnissen sollen bei der Planung verstärkt berücksichtigt werden. Weiterhin ist die Flächeninanspruchnahme grundsätzlich möglichst gering zu halten (Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Brachen + Konversionsflächen, bauliche Verdichtung), bedeutsame Grünstrukturen sollen erhalten und als Gliederungselement neu geschaffen werden.^{// 29}

In Abb. 3 sind die unterschiedlichen Vorranggebiete für die Stadt Babenhausen dargestellt. „Die **bauleitplanerische Ausweisung** von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat **innerhalb** der in der Karte ausgewiesenen ‚**Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung**‘ stattzufinden. Die ‚Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung‘ beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.).“ Der Regionalplan Südhessen teilt jeder Kommune ein bestimmtes **maximales Kontingent an Wohnbaufläche** für den Zeitraum 2002 bis 2020 zu. Für **Babenhausen** beträgt dieser Wert **40 ha**. Erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärfächen werden auf diesen Wert angerechnet, die o.g. Vorranggebiete Siedlung **nicht**.^{Z3.4.1-3, Z3.4.1-4} Eine Eigenentwicklung ist auch in nichtzentralen Ortsteilen möglich. Sind die ausgewiesenen Vorranggebiete nicht nutzbar, ist ein Flächentausch im Einklang mit dem Regionalplan möglich. Bei begründeter Ausnahme können die Maximalwerte (Kontingente) überschritten werden. Der im Regionalplan vorgeschriebene **Mindestdichtewert**, der im Rahmen der Bauleitplanung einzuhalten ist,

²⁶ G3.1-2

²⁷ G3.2-1, G3.2-2, G3.2-3, G3.2-4; G3.2.3-2, G3.2.3-4

²⁸ G3.3-1, G3.3-2; G3.3-5, G3.3-6; G 3.3-7

²⁹ G3.4-2, G3.4-11, G3.4-3, G3.4-4, G3.4-5, G3.4-6, G3.4-7, G3.4-8, G3.4-9, G3.4-10, G3.4-12

beträgt für „verstädterte Regionen“ wie **Babenhäuser 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar**.^{Z3.4.1-9 // 30}

Für Industrie- und Gewerbeflächen gelten weitgehend ähnliche Anforderungen, betont wird eine gute Verkehrsanbindung an Straßen- wie auch Schienennetz und den öffentlichen Verkehr. „Die **bauleitplanerische Ausweisung** von Industrie- und Gewerbegebieten hat **innerhalb** der in der Karte dargestellten **„Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“** stattzufinden.“ Auch für diese Flächen legt der Regionalplan **Höchstwerte** fest, **Babenhäuser** verfügt für den Zeitraum 2002 bis 2020 über ein Kontingent von **31 ha**.^{Z3.4.2-4, Z3.4.2-7} Ausweisungen für den Bedarf der ortsansässigen Betriebe und den Strukturwandel sind in allen Städten und Gemeinden zulässig.“ Sind die ausgewiesenen Vorranggebiete nicht nutzbar, ist ein Flächentausch im Einklang mit dem Regionalplan – im Gegensatz zur Wohnbauentwicklung auch interkommunal – möglich. Bei begründeter Ausnahme können die Maximalwerte (Kontingente) überschritten werden.^{// 31}

Die Regelungen zu Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben werden im Regionalplan noch einmal deutlich konkretisiert: Zur Gewährleistung der örtlichen Grundversorgung (täglicher Bedarf; Konkretisierung über Sortimentsliste) kommt der fußläufigen Erreichbarkeit in zumutbarer Entfernung (max. 700 m) eine besondere Bedeutung zu. Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist in Grundzentren nur ausnahmsweise – z.B. zur Sicherung der örtlichen Grundversorgung –, nur „unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes“ und nur in den zentralen Ortsteilen zulässig. Zur Sicherung der Grundversorgung kann in städtebaulich integrierten Lagen für a) Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche und b) Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche eine Raumverträglichkeit angenommen werden, sofern sie in enger Verbindung zum Siedlungsbestand stehen, einen angemessenen ÖPNV-Anschluss integrieren und keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der eigenen Gemeinde und anderen Gemeinden erwarten lassen.^{Z3.4.3-2}

In Vorranggebieten Industrie und Gewerbe sind Verkaufsflächen nur für eine Selbstvermarktung der dort ansässigen Betriebe und bei untergeordnetem Teil der überbauten Fläche zulässig.^{Z3.4.3-3 // 32}

- 4 Freiräume sollen in ihren ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen erhalten werden. Zusammenhängende Freiräume sollen entwickelt, Flächeninanspruchnahmen/-verluste möglichst verhindert bzw. minimiert werden. Naturräume sollen in ihrer biologischen Vielfalt nachhaltig gesichert werden. In Ackerbauregionen ist der Bodenschutz besonders zu berücksichtigen.^{// 33}

Zur Sicherung zusammenhängender, größerer Freiräume sind im dicht besiedelten Raum „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ festgelegt. Deren Funktion darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden; innerhalb der Vorranggebiete hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls zulässig und müssen gleichzeitig im selben Naturraum gleichwertig

³⁰ Z3.4.1-3, Z3.4.1-4; G3.4.1-6, G3.4.1-7; Z3.4.1-9

³¹ G3.4.2-1, G3.4.2-2, G3.4.2-9, G3.4.2-3; Z3.4.2-4, Z3.4.2-7; G3.4.2-6, G3.4.2-8

³² G3.4.3-1; Z3.4.3-2; Z3.4.3-3

³³ G4.1-1, G4.1-2, G4.1-3, G4.1-4, G4.2-1, G4.2-2, G4.2-5

kompensiert werden.^{Z4.3-2, Z4.3-3 // 34} Um wertvolle Biotope und Arten zu schützen und nachhaltig zu sichern, sind „Vorranggebiete Natur und Landschaft“ festgelegt.^{Z4.5-3 // 35}

Neben Klimaschutzmaßnahmen sollen vorrausschauende Maßnahmen zur Klimaanpassung ergriffen werden (Freihaltung von Kalt- und Frischluftgebieten bzw. -schneisen).^{// 36} Die Erholungsfunktion der Landschaft soll erhalten und entwickelt werden, wohnortnahe, gut erreichbare Parks, Wälder u.Ä. sollen zu diesem Zweck gesichert werden.^{//}

37

- 5 Die Verkehrsinfrastruktur soll maßvoll, möglichst flächensparend und nach dem Prinzip der kurzen Wege (Verkehrsvermeidung) aus- und umgebaut werden; die unterschiedlichen Verkehrsmittel und Verkehrsträger sollen effizient verknüpft werden. Investitionen sollen vorrangig in den öffentlichen Nahverkehr statt in den MIV und in die Schiene statt in andere Verkehrsträger fließen.^{// 38}

Das Schienennetz soll um die beiden verbindlich abgewogenen Haltepunkt-Neubauvorhaben *Babenhausen-Sickenhofen (RB 63)* und *Babenhausen-Harreshausen (RB 64)* ergänzt werden.^{Z5.1-11} Als „Planungshinweis“ (informell, nicht abgestimmt) wird darüber hinaus die Aufwertung der Odenwaldbahn (via Babenhausen) als überregionale Verbindung zu den Großräumen Stuttgart, Heilbronn, Rhein-Neckar und Anschluss nach Darmstadt gelistet.^{// 39}

Die Entwicklung im Straßenverkehr soll sich an dem Dreischritt Effizienzsteigerung im Bestand vor Ausbau vor Neutrassierung orientieren.^{// 40} Verbindlich abgewogen ist die Ausbaumaßnahme „B 26 – weitgehend plangleicher Ausbau zwischen Dieburg und Babenhausen“, in deren Trassenkorridor entgegenstehende Raum- und Nutzungsansprüche ausgeschlossen sind.^{Z5.2-7, Z5.2-8} Als „Planungshinweis“ (informell, nicht abgestimmt) werden darüber hinaus die Projekte „B 26 OU Babenhausen“ und „L 3116 Westumgehung Babenhausen“ gelistet.^{// 41}

Zur Verknüpfung der Gesamtverkehre sollen an geeigneten ÖV-Haltepunkten gut angebundene P+R sowie B+R-Stationen errichtet werden. Ein dichtes Wanderwege- und Fahrradrouthenetz soll Gemeinden untereinander und ihre jeweiligen Ortsteile untereinander miteinander verbinden, um die negativen Effekte des MIVs zu reduzieren. Der Fußgängerverkehr muss, inklusive dem Zugang zu den öffentlichen Nahverkehrsmitteln, barrierefrei möglich sein.^{// 42}

- 6 Das Grundwasser ist zu schützen und zu sichern. Versickerungsmöglichkeiten durch unversiegelte Flächen sind zu erhalten oder sofern möglich durch Rückbau wiederherzustellen.^{// 43} Oberirdische Gewässer sind möglichst naturnah zu erhalten; Ziel ist eine möglichst umfangreiche Renaturierung naturfern ausgebauter Gewässer bzw. in den

³⁴ G4.3-1; Z4.3-2, Z4.3-3

³⁵ G4.5-2, Z4.5-3, G4.5-4

³⁶ G4.6-1, G4.6-2, G4.6-3

³⁷ G4.7-1, G4.7-3, G4.7-5, G4.7-6, G4.7-7, G4.7-8

³⁸ G5-1, G5-2, G5-3, G5-4, G5-5, G5-6, G5-7

³⁹ G5.1-1, G5.1-2, Z5.1-11, G5.1-22

⁴⁰ G5.2-2, G5.2-3, G5.2-4, G5.2-5, G5.2-6

⁴¹ Z5.2-7, Z5.2-8, G5.2-10

⁴² G5.2-11, G5.4-1, G5.4-2, G5.4-3

⁴³ G6.1.1, G6.1.2, G6.1.8; G6.1.5; G6.1.6; G6.1.7

Siedlungsbereichen eine Freilegung und städtebauliche Integration verrohrter Fließgewässer.^{// 44}

Dem vorbeugenden Hochwasserschutz ist vor allem durch Erhalt und Rückgewinnung gewässernaher Retentionsräume Rechnung zu tragen. Erhalt und Aufbau der Wälder sollen die Wasserzurückhaltung unterstützen. Bei Planungen, die Flächen neu in Anspruch nehmen, sind Rückhaltmaßnahmen mit zu errichten. Die Ausweisung von Siedlungsflächen in hochwassergefährdeten Bereichen soll vermieden werden. In Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz sind Planungen, die die Funktionsfähigkeit dieser Flächen mindern, unzulässig; Ausnahmen sind nur „aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls“ möglich und der Verlust ist zeitnah und gleichwertig auszugleichen.^{Z6.3-12} Im Bereich der bestehenden und geplanten regional bedeutsamen Hochwasserrückhaltebecken – wie westlich der Kernstadt Babenhausens in der Karte eingezeichnet (vgl. Abb. 3) – sind entgegenstehende Nutzungsansprüche ausgeschlossen.^{Z6.3-14 // 45}

Der Wasserverbrauch ist in allen Verbrauchsbereichen zu senken – hierauf soll neben der Ausschöpfung bestehender Einsparpotenziale und technische Optimierung durch Regelungen in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen hingewirkt werden. Im Stadtgebiet Babenhausens liegen drei in ihrer Funktion zu sichernde Trinkwassergewinnungsanlagen^{Z6.4.6} (vgl. Abb. 3):^{// 46}

- nördlich Hergershausen (an der K 183)
- nordöstlich Harpertshausen (südlich der B 26)
- südlich Harreshausen (südlich der B 26)

8 „Einheimische Erneuerbare Energieträger“ sollen gefördert und bei Ausweisung neuer Baugebiete zur Verfügung stehende, möglichst effiziente Versorgungsvarianten geprüft werden. Stromleitungen sind bevorzugt als Erdkabel zu verlegen, Siedlungsflächen dürfen von Freileitungen nicht überspannt werden. Solarenergieanlagen sind zu fördern und prioritär im baulichen Bestand zu errichten. Raumbedeutsame Solarenergie-Großanlagen sind außerhalb der Vorranggebiete für *Natur und Landschaft*, *Landwirtschaft*, *Forstwirtschaft*, *vorbeugenden Hochwasserschutz* und den *Abbau oberflächennaher Lagerstätten* zu errichten.^{Z8.2.2-1 // 47}

9 Mineralische Rohstoffe sind als endliche Ressourcen zu schonen und inklusive ihrer Lagerstätten für eine langfristige Nutzung zu sichern. Im Stadtgebiet Babenhausen befinden sich mehrere *Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten* (vgl. Tabelle 4 des Regionalplans), in denen die Rohstoffgewinnung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat.^{Z9.2-1 // 48}

Ortsteil Hergershausen	Sand	36,0 ha
Kernstadt Babenhausen	Kiessand	16,2 ha + 35,4 ha
Ortsteil Langstadt	Kiessand	34,5 ha

⁴⁴ G6.2.1, G6.2.2; G6.2.3; G6.2.4, G6.2.5, G6.2.6

⁴⁵ G6.3-1; G6.3-2, G6.3-4, G6.3-5, G6.3-11; G6.3-3; G6.3-6, G6.3-7, G6.3-8; Z6.3-12; Z6.3-14

⁴⁶ G6.4.2, G6.4.3, G6.4.4, Z6.4.6

⁴⁷ G8-1, G8-2; G8-4, G8-5; G8-6; G8.1-9, G8.1-10; G8.2-1, G8.2-2; Z8.2.2-1; G8.2.2-2, G8.2.2-3

⁴⁸ G9.1-1, G9.1-2; Z9.2-1

Bestehende Lagerstätten sollen zunächst abgebaut werden, bevor Neuaufschlüsse erfolgen. Neuaufschlüsse sollen vorrangig in räumlicher Nähe zu Bahnanlagen getätigt werden. In ökologisch wertvollen Bereichen soll der Abbau unterbleiben.^{// 49}

- 10 Die Funktionsfähigkeit der landwirtschaftlichen Flächen soll nachhaltig gesichert werden; neben der Nahrungsmittelversorgung zählen auch der Anbau nachwachsender Rohstoffe und nachhaltiger Energieträger zu den Aufgaben der Landwirtschaft. In *Vorranggebieten für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen^{Z10.1-10}, in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen.^{// 50}

Der Wald soll gesichert, gestärkt und nur im geringstmöglichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, die außerhalb des Waldes nicht möglich sind. Grundsätzlich soll, in Schutz- und Bannwäldern *muss* bei Inanspruchnahme eine flächennahe Ersatzaufforstung im selben Naturraum vorgesehen werden. Von einer Bewaldung freigehalten werden sollen u.a. klimatisch bedeutsame Flächen (Kaltluftabfluss), Flächen mit Arten- und Biotopschutzfunktionen sowie für Landschaftsbild und Kulturlandschaft besondere Flächen. *Vorranggebiete für Forstwirtschaft* sollen dauerhaft bewaldet bleiben.^{Z10.2-12} *Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft* sind für Aufforstung oder Sukzession vorgesehen und/oder für Ausgleichsmaßnahmen geeignet; sie sollen mit rechtlicher Bindungswirkung Wald werden. Diese Flächen dürfen unter bestimmten Voraussetzungen für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.^{// 51}

- 11 Vorranggebiete Bund sind in Babenhausen seit Aufgabe der militärischen Nutzung des Kasernengeländes im Jahr 2007 nicht mehr verzeichnet.
- 12 Kulturdenkmäler sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen. Denkmalschutz und -pflege sind bei Planungen mit der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) abzustimmen. In Babenhausen befinden sich folgende drei „regional bedeutsame denkmalgeschützte Anlagen“:^{// 52}

Kernstadt Babenhausen	wertvoller historischer Ortskern + Schloss, allseits
Ortsteil Hergershausen	historischer Ortskern + Blick N-W
Ortsteil Langstadt	wertvoller historischer Ortskern

Über diese Denkmäler hinaus sind der Abbildung 8 des Regionalplans (Denkmalkartierung) zufolge in Babenhausen keine herausragenden, archäologisch oder denkmaltechnisch bedeutsamen Funde zu erwarten.

⁴⁹ G9.2-2, G9.2-3; G9.2-4; G9.2-6, G9.2-8

⁵⁰ G10.1-1, G10.1-2; Z10.1-10, G10.1-11

⁵¹ G10.2-1, G10.2-2, G10.2-3, G10.2-5; G10.2-4; G10.2-7; G10.2-10; G10.2-11, Z10.2-12

⁵² G12-2, G12-3 sowie Tabelle 5 im Anhang des Regionalplans

A.1.4 Gesamtörtliches Entwicklungskonzept

Im Jahr 2009 wurde für die Stadt Babenhausen ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erstellt. Dieses identifizierte die Potenziale und Problemfelder der Stadt folgendermaßen: Die Stadt Babenhausen ist verkehrlich gut in einen dynamischen Wirtschaftsraum eingebunden und verfügt sowohl über Flächenreserven für die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung als auch über landschaftliche Potenziale durch die Einbettung in Wälder und Auenlandschaften. Allerdings werden die Potenziale durch die Problemlagen der städtebaulichen Missstände, insbesondere die überlasteten Knotenpunkte entlang der B26, die geringe Verfügbarkeit von Gewerbeflächen, Hürden bei der Entwicklung großer Konversionsflächen sowie gleichzeitig die stagnierenden Bevölkerungszahlen, eine rückläufige Entwicklung des Einzelhandels und – jedenfalls mit damaligem Stand – eine allgemein unzureichende Attraktivität der Stadt als Wohn- und Urlaubsort überdeckt.

Aus diesen Ausgangsbedingungen wurden 2009 folgende Entwicklungsziele abgeleitet: Der Verkehr soll in Form von Ortsumfahrungen stadtverträglich organisiert und die Brachflächen der Südstadt sollen als Wohn- und Gewerbestandorte reaktiviert werden. Die Wohn- und Lebensqualität in den Stadtteilen soll durch die Förderung der Daseinsvorsorge sowie durch ein differenziertes Wohnungsangebot für Familien wie auch Senioren gestärkt werden. Die Landschaft soll zur Erholungslandschaft entwickelt und gleichzeitig sollen ökologische Lebensräume renaturiert werden. Außerdem soll durch die Entwicklung der Gewerbeflächen und Maßnahmen in der Innenstadt die Wirtschaft diversifiziert und der Einzelhandel gestärkt werden.

A.1.5 Flächennutzungsplanänderungen

Der bisherige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 mit den nachfolgend beschriebenen Änderungen dient als Datengrundlage für die vorliegende Neuaufstellung.

Nr. der FNP-Änd.	Information zum Verfahren / Verlauf + Verbleib der Änderung
1	FNP-Änderung „Seamotion“ ist inklusive B-Plan im Verfahren, ruht jedoch seit über zehn Jahren
2	Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Altdorfer Weiher
3	Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ost IV – 1. Änderungsplan“
4	sechsteilige Änderung in mehreren Ortsteilen
5	<i>wurde nicht fortgeführt</i>
6	im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens für den Bereich Kleestädter Straße / L30656
7	Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Lagerfläche Feldchenbrückenweg“
8	<i>existiert nicht / war nicht mehr zuordenbar und wurde deshalb übersprungen</i>

Nr. der FNP-Änd.	Information zum Verfahren / Verlauf + Verbleib der Änderung
9	Laufendes Verfahren, Aufwertung Innenstadt inkl. Schloss (Ausschluss Vergnügungstätten und Sexshops)
10	Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Solarsee“
11	<i>ehemals geplante Wohnbaufläche auf dem ehemaligen „Elbschliff“-Gelände, Verfahren wurde eingestellt</i>
12	<i>existiert nicht / war nicht mehr zuordenbar und wurde deshalb übersprungen</i>
13	Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Dietweg“, Harpertshausen)
14	Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „GE nördlich der Aschaffener Straße“
15	Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Fabrikstraße, Langstadt
16	Änderung für ein Industriegebiet östlich des Aschaffener Weg (trapezförmige + die darunter sowie ggf. perspektivisch auch östlich angrenzende Flächen), Verfahren wurde eingestellt.
17	Änderung für die (Angel-) Vereinsnutzung (diverse Hütten) westlich des Bebauungsplanangebotes „Am Viehtrieb“, Verfahren wurde nicht abgeschlossen.
18	Regionaler Grünzug (Umwandlung W in LW) und Gebiet „Jockelsbühl“ (?)
19	B-Plan vorhanden (<i>Vor dem Neufeld</i> , Harreshausen)
20	<i>existiert nicht / war nicht mehr zuordenbar und wurde deshalb übersprungen</i>
21	Überplanung des Landwirtschaftlichen Betriebes („Ochsenstadt“), der zu einem Gastronomiebetrieb umbauen möchte (im Zusammenhang mit 24. Änderung des Flächennutzungsplans
22	Flächennutzungsplanänderung zugunsten neuer Schulsportflächen (Sportzentrum Lachewiesen); Verfahren wurde bislang nicht abgeschlossen. Darstellung einer Gemeinbedarfs-Baufläche im westlichen Teil der 22. Änderung ist aufgrund der vollständigen Lage im neu berechneten Überschwemmungsgebiet der Gersprenz (Anpassungspflicht) nicht mehr umsetzbar und damit obsolet.
23	Im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplans Ost IV
24	Änderung im Parallelverfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplans <i>Kleestädter Straße 2B</i> ; (im Zusammenhang mit der 21. Flächennutzungsplanänderung
25	Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Kontext der 14. Änderung des Flächennutzungsplans, Verfahren wurde nicht weitergeführt
26	Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kaisergärten“
27	Verfahren wurde nicht mehr fortgeführt.

Nr. der FNP-Änd.	Information zum Verfahren / Verlauf + Verbleib der Änderung
28	Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Aschaffener Straße 50-58“
29	Im Parallelverfahren zur Aufstellung für den Bebauungsplans „Feuerwehr West“
30	Bereich um die Straße <i>Hinter der Altdörfer Kirche</i> (Gewerbegebiet südlich der B26) → Ziel: Verhinderung weiterer Wohnnutzung; Veränderungssperre wurde erlassen; B-Plan hat ein Normenkontrollverfahren anhängen
31	Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans VEP Einzelhandel an der Frankfurter Straße
32	Bereich westlich der Edmund-Lang-Straße
(33)	Parallelverfahren zum <i>noch in Aufstellung befindlichen</i> Bebauungsplan „Im Riemen 2024“, Bereich des Baseballfeld des alten Kasernengeländes

A.1.6 Bebauungspläne in der Gemeinde von 1962 bis heute

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Gemeindegebiet Babenhausen sind in aller Regel, sofern nicht bereits in den bisherigen Darstellungen des FNP erfasst, in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu übernehmen. Ausnahmen können sich ergeben, sofern diese im Nachgang geändert wurden oder aufgrund des Zeitlaufs und eingetretener Entwicklungen bereits funktionslos geworden sind.

Gemarkung	Name des Bebauungsplans	in Kraft getreten
Babenhausen	Altdörfer Weiher	23.11.1964
Babenhausen	Altdörfer Weiher – Baumarkt – 2. Änderung	01.02.2017
Babenhausen	Am Felsenkeller – 1. Änderung	19.03.1972
Babenhausen	Am Viehtrieb	29.07.1987
Babenhausen	Amtsgasse 28-30 Innenhof	28.05.2013
Babenhausen	Baugebiet zwischen Nordring und Erlenweg	02.03.2010
Babenhausen	Edmund-Lang-Straße	10.04.1990
Babenhausen	Edmund-Lang-Straße – 1. Änderung	15.04.2004
Babenhausen	Fahrstraße 62-64 – 1. Änderung	07.04.2016
Babenhausen	Freibad Babenhausen	09.06.2009
Babenhausen	Freibad Babenhausen – 1. Änderung	?
Babenhausen	Gewerbegebiet nördlich der Aschaffener Straße – Teil 1	20.11.2014

Gemarkung	Name des Bebauungsplans	in Kraft getreten
Babenhhausen	Gewerbegebiet nördlich der Aschaffener Straße – Teil 1 – 1. Änderung	10.11.2016
Babenhhausen	Heinrich-Heine-Straße	14.06.2012
Babenhhausen	Hinter der Altdorfer Kirche, Teil 2	09.12.2009
Babenhhausen	Hinter der Reitbahn – Teil 1	13.01.1993
Babenhhausen	Im Bruchborn	20.09.1995
Babenhhausen	Im Erloch	04.04.1965
Babenhhausen	Im Erloch – 1. Änderung	19.09.1966
Babenhhausen	Im Kühgarten	12.10.1988
Babenhhausen	Im Riemen	22.02.1989
Babenhhausen	Im Riemen – 1. Änderung Textänderung	26.04.1995
Babenhhausen	Im Riemen – 2. Änderung	06.07.2016
Babenhhausen	Kaisergärten	25.03.2021
Babenhhausen	Kindertagesstätte Kunterbunt	09.05.2012
Babenhhausen	Kirchgärten	05.07.1970
Babenhhausen	Kirchgärten – Änderungsplan Nr. 2 – 1. Änderung	15.04.2004
Babenhhausen	Kirchgärten – Änderungsplan Nr. 3 – Alte Gärtnerei	17.03.2021
Babenhhausen	Lachewiesen	26.02.2014
Babenhhausen	Lachewiesen 2	20.07.2016
Babenhhausen	Lagerfläche – Feldchenbrückenweg	09.06.2010
Babenhhausen	Nördlich Waldstraße	01.04.2015
Babenhhausen	Ost I	n/a
Babenhhausen	Ost I – Änderungsplan Ost 1B	10.06.1987
Babenhhausen	Ost I – Änderungsplan Ost 1B Textform	07.05.1991
Babenhhausen	Ost I B – 1. Änderung	11.10.2000
Babenhhausen	Ost I B – Finkenweg 5-23	02.09.1998
Babenhhausen	Ost I B Kindergarten – Bebauungsplan mit Landschaftsplan	20.05.1992
Babenhhausen	Ost I B, früher Ost I A	27.10.1971
Babenhhausen	Ost II	n/a
Babenhhausen	Ost II – Teil 1	22.01.1986
Babenhhausen	Ost II – Teil 1 – 1. Änderungsplan Textform	29.03.1988

Gemarkung	Name des Bebauungsplans	in Kraft getreten
Babenhausen	Ost II – Teil 2	27.05.1986
Babenhausen	Ost II – Teil 2 – 2. Änderung	12.06.2003
Babenhausen	Ost II – Teil 2 – 3. Änderung	28.10.2004
Babenhausen	Ost II – Teil 4	05.10.1983
Babenhausen	Ost III	n/a
Babenhausen	Ost III – 1. Änderungsplan	11.01.1978
Babenhausen	Ost III – 1. Änderungsplan – 2. Änderung	01.10.1995
Babenhausen	Ost III – 1. Änderungsplan – 3. Änderung	01.07.1999
Babenhausen	Ost III – 1. Änderungsplan – 4. Änderung	30.09.2020
Babenhausen	Ost IV	21.07.1969
Babenhausen	Ost IV – 1. Änderungsplan – Zw. Bürgermeister-Willand-Straße und von-Stephan-Straße	26.05.2005
Babenhausen	Östlich Wilhelm-Leuschner-Str.	04.04.1965
Babenhausen	P+R-Anlage Nord	27.03.2012
Babenhausen	Pressgärten	23.11.1964
Babenhausen	Pressgärten – 1. Änderung (Änderungssatzung)	?
Babenhausen	Pressgärten – 2. Änderung	20.12.1967
Babenhausen	Schwanengraben	07.02.1996
Babenhausen	Schwanengraben – 1. Änderungsplan + Erweiterung	30.10.2003
Babenhausen	Schwanengraben – 2. Änderung	21.02.2013
Babenhausen	Solarsee östl. L 3116 / Dudenhöfer Straße	08.09.2010
Babenhausen	VEP Altdorfer Weiher – Betriebsflächen Autohaus Brass	02.10.2002
Babenhausen	VEP Lindenweg 4	22.07.2009
Babenhausen	VEP Seniorenzentrum Michelsbrau	15.09.2010
Babenhausen	VEP Wilhelmstraße	04.09.2019
Babenhausen	VEP Ziegelhüttenstraße 54-56	21.09.2011
Babenhausen	VEP Zwischen Frankfurter Straße und Bouxwiller Straße – 1. Änderung	09.09.2020
Babenhausen	VW-Qualifizierungszentrum Bruchborn	01.10.2014
Babenhausen	Zwischen Ziegelweg und Lache	24.07.1962

Gemarkung	Name des Bebauungsplans	in Kraft getreten
Babenhausen	Zwischen Ziegelweg und Lache – 1. Änderung (Textform)	14.09.1988
Harpertshausen	Am Dietweg	30.11.2011
Harpertshausen	Am Kirchweg	06.03.2019
Harpertshausen	Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung	24.03.1971
Harpertshausen	Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung („Änderungsplan Nr. 2“)	26.01.1983
Harpertshausen	VEP An der Altheimer Straße	12.06.1996
Harpertshausen	VEP An der Mühle	07.02.2002
Harreshausen	Am Obertor	30.08.1964
Harreshausen	An der Allee	10.06.1987
Harreshausen	Bebauungsplan Nr. 1	19.03.1975
Harreshausen	Forstgarten	13.06.1965
Harreshausen	Forstgarten – Änderung Textform	10.12.1980
Harreshausen	Froschäcker	08.05.1970
Harreshausen	Froschäcker – 1. Änderungsplan	08.08.1990
Harreshausen	Langstädter Weg / Am Trieb	09.09.1992
Harreshausen	Langstädter Weg / Am Trieb – 1. Änderung	06.10.1999
Harreshausen	Langstädter Weg / Am Trieb – Änderungsplan Nr. 1	13.07.2006
Harreshausen	Östlich des Friedhofs	22.12.2015
Harreshausen	Seegärten	09.09.1963
Harreshausen	Südlich der Bürgermeister-Hartmann-Straße	07.08.2019
Harreshausen	VEP Senioren-Wohnpark Harreshausen	18.12.2019
Harreshausen	VEP Zwischen Babenhäuser Straße und Am Obertor	18.10.2001
Harreshausen	Vor dem Neufeld	03.02.2016
Hergershausen	In der alten Mühle	21.07.2005
Hergershausen	In der alten Mühle – 1. Änderung	15.10.2009
Hergershausen	In der alten Mühle – 2. Änderung	07.07.2021
Hergershausen	Ortskern Hergershausen	21.01.2005
Hergershausen	Östlich Friedhof – Änderungsplan Nr. 1	22.09.1971
Hergershausen	Östlich Friedhof – Änderungsplan Nr. 2	20.03.1974

Gemarkung	Name des Bebauungsplans	in Kraft getreten
Hergershausen	Östlich Friedhof – Änderungsplan Nr. 3	14.09.1988
Hergershausen	Sportflächen auf dem Banngraben	18.10.2001
Hergershausen	Sportflächen auf dem Banngraben – 1. Änderung	18.10.2001
Hergershausen	Westlich der Gartenstraße Änderungsplan Nr. 3	09.10.1968
Hergershausen	Westlich der Gartenstraße Änderungsplan Nr. 4	11.01.1970
Hergershausen	Westlich der Gartenstraße Änderungsplan Nr. 5	18.09.1974
Langstadt	Auf den Schlierbacher Weg (Bebauungsplan Nr. 1)	10.09.1964
Langstadt	Auf den Schlierbacher Weg	22.02.1973
Langstadt	Auf den Schlierbacher Weg – 1. Änderungsplan Textform	06.11.1991
Langstadt	Auf den Schlierbacher Weg (Nr. 1) – 1. Änderung, Schlierbacher Str. 19	16.10.2002
Langstadt	Bebauungsplan Nr.2	17.01.1968
Langstadt	Lachfeld	30.03.1997
Langstadt	Lachfeld – 1. Änderung	21.11.2002
Langstadt	Lachfeld – 2. Änderung	09.01.2019
Langstadt	Nördlich der Fabrikstraße	23.09.2015
Langstadt	VEP - Kleestädter Straße 2 B	16.12.2009
Sickenhofen	Am Dorfgemeinschaftshaus	12.06.1962
Sickenhofen	Am Dorfgemeinschaftshaus – 1. Änderung	31.10.1995
Sickenhofen	Bachstraße	09.02.1995
Sickenhofen	Bachstraße – 1. Änderung	13.02.2003
Sickenhofen	Kindergarten Sickenhofen	15.04.2004
Sickenhofen	links und rechts der Babenhäuser Straße	16.05.1971
Sickenhofen	links und rechts der Babenhäuser Straße – 1. Änderung	16.09.2009
Sickenhofen	Mühlstraße	26.07.1990
Sickenhofen	Östlicher Ortsrand von Sickenhofen	26.01.2000
Sickenhofen	Östlicher Ortsrand von Sickenhofen, Satzung	20.06.2001
Sickenhofen	Östlicher Ortsrand von Sickenhofen – 1. Änderung	21.11.2001
Sickenhofen	Östlicher Ortsrand von Sickenhofen – 2. Änderung	20.11.2002
Sickenhofen	Östlicher Ortsrand von Sickenhofen, Ergänzung (textl.)	21.11.2002

Gemarkung	Name des Bebauungsplans	in Kraft getreten
Sickenhofen	Östlicher Ortsrand von Sickenhofen – 3. Änderung	09.05.2012
Sickenhofen	Östlicher Ortsrand von Sickenhofen – 4. Änderung	21.08.2019
Sickenhofen	Sportfläche Sickenhofen südlich der Bahn	20.03.2008
Sickenhofen	Südlich Hergershäuser Straße	06.12.1989
Sickenhofen	Südlich Hergershäuser Straße – 1. Änderung	10.03.2021
Sickenhofen	Südlich Ringstraße	01.06.1967
Sickenhofen	VEP Hergershäuser Straße 32	04.02.2009

A.1.7 Denkmäler

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich zahlreiche Denkmäler, besonders hervorzuheben sind unter anderem die geschützten Gesamtanlagen „Altstadt Babenhausen“ sowie die historischen Ortskerne aller fünf Ortsteile. Eine Liste der Einzelkulturdenkmäler und Gesamtanlagen wird der Begründung // *im weiteren Verfahren* als Anlage beigelegt.

A.1.8 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts

Im Stadtgebiet Babenhausen befinden sich, vollständig oder teilweise, drei Landschaftsschutzgebiete (in acht Teilflächen) und drei Naturschutzgebiete. Diese sind in der Plandarstellung des Flächennutzungsplans enthalten und entsprechend gekennzeichnet. Außerdem bestehen mehrere FFH- und europäische Vogelschutzgebiete (siehe unten), dies betrifft vornehmlich die Waldflächen im nördlichen und die Aue-Zonen der Gersprenz im westlichen Stadtrandgebiet sowie die Waldinseln südlich von Harpertshausen. Eine Sonderrolle hat das stadtnahe Gebiet „In den Rödern“ auf dem Freigelände des ehemaligen Kasernenareals.

A.1.8.1 Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiete

Im Untersuchungsraum befindet sich eine Teilfläche eines Schutzgebietes der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete; Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

- „In den Rödern“ bei Babenhausen (6019-302). Der Managementplan gilt seit dem Jahr 2012. Die Lebensraumtypen 2330 und 2310 sind vorherrschend.
- „Untere Gersprenz“ (6019-303). Der Managementplan gilt seit dem Jahr 2011. Die Lebensraumtypen 9160 und 6510 sind vorherrschend.
- VDO-Siemens Betriebsgelände nördlich Babenhausen (6019-305). Der Managementplan gilt seit dem Jahr 2009. Der Lebensraumtyp 2330 ist vorherrschend.

SPA-Gebiete

Schutzgebiete der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiete; Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) sind innerhalb des Gebietes der Gemeinde Babenhausen ausgewiesen.

- Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene (6019-401) für folgende Arten nach Anhang I Vogelschutzrichtlinie sind erhaltungsziele festgesetzt:
Alcedo atthis, Caprimulgus europaeus, Dendrocopos medius, Dryocopus martius, Lanius collurio, Lullula arborea, Milvus migrans, Milvus milvus, Picus canus ebenso für folgende Arten nach Artikel 4, Absatz 2 der Vogelschutz-Richtlinie: Anthus trivialis, Ardea cinerea, Charadrius dubius, Columba oenas, Dendrocopos minor, Falco subbuteo, Jynx torquilla, Oriolus oriolus, Phoenicurus phoenicurus, Phylloscopus sibilatrix, Riparia riparia, Saxicola torquata, Tachybaptus ruficollis.
- In den Rödern bei Babenhausen (6019-302) für folgende Arten nach Anhang I Vogelschutzrichtlinie sind erhaltungsziele festgesetzt:
Anthus campestris, Caprimulgus europaeus, Dendrocopos medius, Dryocopus martius, Lanius collurio, Lullula arborea, Picus canus ebenso für folgende Arten nach Artikel 4, Absatz 2 der Vogelschutz-Richtlinie: Jynx torquilla, Oenanthe oenanthe, Phoenicurus phoenicurus, Saxicola rubicola.
- Untere Gersprenzaue (6119-401) für folgende Arten nach Anhang I Vogelschutzrichtlinie sind erhaltungsziele festgesetzt:
Alcedo atthis, Anthus campestris, Ardea purpurea, Botaurus stellaris, Charadrius morinellus, Chlidonias niger, Ciconia ciconia, Ciconia nigra, Circus aeruginosus, Circus cyaneus, Circus pygargus, Crex crex, Dendrocopos medius, Dryocopus martius, Egretta alba, Egretta garzetta, Falco columbarius, Grus grus, Ixobrychus minutus, Luscinia svecica svecica, Milvus migrans, Milvus milvus, Pandion haliaetus, Pernis apivorus, Philomachus pugnax, Picus canus, Pluvialis apricaria, Porzana porzana, Sterna hirundo, Tringa glareola ebenso für folgende Arten nach Artikel 4, Absatz 2 der Vogelschutz-Richtlinie: Acrocephalus arundinaceus, Acrocephalus schoenobaenus, Actitis hypoleucos, Anas acuta, Anas clypeata, Anas crecca, Anas platyrhynchos, Anas querquedula, Anas strepera, Anser albifrons, Anser anser, Anser fabalis, Ardea cinerea, Aythya ferina, Aythya fuligula, Calidris alpina, Charadrius dubius, Columba oenas, Corvus monedula, Coturnix coturnix, Gallinago gallinago, Hirundo rustica, Lanius excubitor, Limosa limosa, Locustella fluviatilis, Locustella luscinioides, Luscinia luscinia, Lymnocyptes minimus, Mergus merganser, Miliaria calandra, Numenius arquata, Phalacrocorax carbo sinensis, Podiceps nigricollis, Rallus aquaticus, Remiz pendulinus, Riparia riparia, Saxicola rubetra, Saxicola torquata, Tachybaptus ruficollis, Tadorna tadorna, Tringa erythropus, Tringa nebularia, Tringa ochropus, Tringa totanus, Vanellus vanellus.

A.1.8.2 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich Anteile der folgenden zwei Landschaftsschutzgebiete (LSG):

- LSG Nr. 2432001 „Wingertsberg von Langstadt“ (Verordnung vom 28.07.1987) – Streuobstbestände in Kuppenlage südöstlich von Langstadt.
- LSG Nr. 2432002 „Auenverbund Untere Gersprenz“ (Verordnung vom 15.09.1998, zuletzt geändert am 01.07.2014). Das LSG umfasst den langgezogenen, un bebauten Bereich der Gersprenz-Aue sowie teilweise der Nebenbäche nördlich von Hergershausen und Sickenhofen bis über die Gemeindegrenze zu Münster hinweg.
- LSG Nr. 2432003 „Landkreis Dieburg“ (Verordnung vom 04.05.1962, zuletzt geändert am 01.07.2014). Das LSG umfasst in erster Linie das Gemeindegebiet nördlich der Gersprenz / nördlich von Harreshausen und östlich der Bahntrasse Babenhausen - Seligenstadt.

Die Vorgaben der jeweiligen Verordnungen sind zu beachten.

A.1.8.3 Naturschutzgebiet

- NSG Nr. 14322026 „Brackenbruch bei Hergershausen“ (Verordnung vom 16.11.1999). Das Naturschutzgebiet befindet sich etwa 1,5 km nordnordwestlich von Hergershausen und etwa 2 km nordwestlich von Sickenhofen und erstreckt sich entlang des Bachlaufs der *Lache*. Das Schutzgebiet hat eine Fläche von 51,84 ha. Es handelt sich um ein großflächiges, von regelmäßigen Überflutungen geprägtes Waldwiesenareal.
- NSG Nr. 1432009 „Die kleine Qualle von Hergershausen“ (Verordnung vom 15.01.1985). Das ca. 27,72 ha große Naturschutzgebiet befindet sich etwa 1,8 km westlich von Hergershausen unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Münster. Es handelt sich um eine Restfläche ehemals vorhandener weitläufiger Niederungswiesen.
- NSG Nr. 1432025 „Auf dem Sand zwischen Hergershausen und Altheim“ (Verordnung vom 10.11.1998). Das Schutzgebiet grenzt direkt südlich an das vorgenannte NSG „Die kleine Qualle von Hergershausen“ an und reicht ebenfalls bis an die Gemeindegrenze zu Münster. Die Fläche beträgt ca. 23,53 ha und umfasst sowohl Feuchtwiesen und Flachwasserbereiche als auch trockene Sandstandorte.

Die Vorgaben der jeweiligen Verordnungen sind zu beachten.

A.1.8.4 Gesetzlich geschützte und/ oder kartierte Biotop

Die hessische Biotopkartierung wurde flächendeckend von 1992 - 2006 durchgeführt. Seit 2014 findet die Kartierung jährlich in ausgewählten Bereichen (Kartiergebiete), die über Hessen verteilt liegen, statt. Teils wurde nur eine thematische Auswahl an Flächen bearbeitet (z. B. Modul „Stillgewässer“).

Die amtlich kartierten Biotop wurden größtenteils Ende des 20. Jahrhunderts erfasst. Den Biotopschwerpunkt im Gemeindegebiet bilden die Gehölzbestände entlang von Wegen und Gewässern sowie Grünlandbestände verschiedener Ausprägungen.

Einige wenige kartierte Biotope, vorwiegend Hecken, wurden zwischenzeitlich beseitigt oder zerstört. Gleichzeitig gewannen ehemals noch junge Landschaftselemente oder -strukturen an Wert oder es wurden neue angelegt, die heute dem gesetzlichen Schutz unterliegen und im Rahmen der nächsten Aktualisierung auch als gesetzlich geschützte Biotope oder Landschaftsbestandteile zu erfassen sind. Zwar wurden alle Gehölzelemente im Rahmen der Bestandsaufnahme erfasst, jedoch auf der Maßstabsebene des Landschaftsplanes nicht in der Schärfe, dass hierdurch der Schutzstatus im Sinne des Naturschutzrechts in belastbarem Maße ermittelt wäre.

A.1.8.5 Sonstige Schutzgebiete oder -objekte

Innerhalb des Gemeindegebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile ausgewiesen. Darüber hinaus befindet es sich weder innerhalb eines Natur- oder Nationalparks noch eines Biosphärenreservates.

Folgenden Naturdenkmäler sind ausgewiesen:

- Linde Dorfplatz, Harpertshausen
- Pyramideneiche „Schöne Eiche“, Harreshausen
- Pyramideneiche „Martin-Faustmann-Eiche“, Harreshausen

A.1.9 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

A.1.9.1 Wasserschutzgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich Anteile der folgenden festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete (WSG) im Sinne des § 51 WHG:

- WSG Nr.432-098 „WSG Br. C-I, ZV Dieburg“ (Verordnung vom 05.04.1968): Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg
- WSG Nr.432-099 „WSG Brunnen Harreshausen, ZV Dieburg“ (Verordnung vom 30.01.1970): Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg
- WSG Nr.438-007 „WSG Lange Schneise - Seligenstädter Wald ZWO“ (Verordnung vom 15.06.2004): Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach

Folgende weitere Trinkwasserschutzgebiete befinden sich zum Zeitpunkt der vorliegenden Flächennutzungsplanaufstellung noch im Festsetzungsverfahren:

- WSG Nr.432-097 „WSG Brunnen XIV-XIX, ZV Dieburg“ (Im Festsetzungsverfahren): Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg
- WSG Nr.432-096 „WSG Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“ (Im Festsetzungsverfahren): Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg

Die Vorgaben der jeweiligen Verordnungen sind zu beachten.

A.1.9.2 Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich die nach § 76 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebiete der Gersprenz, der Semme und des Richerbachs.

- **Gersprenz:** Gersprenz III mit Glaubersgraben, Lache, Ohlebach, Herrengraben, Katzengraben, Leergraben von der Gemarkungsgrenze Dieburg / Münster (Gewässer-km 14+600) bis Landesgrenze Hessen / Bayern (Gewässer-km 0+140). Festgesetzt durch Rechtsverordnung vom 29.03.2000 (Staatsanzeiger 20/2000, S. 1620).
- **Semme:** Festgesetzt durch Rechtsverordnung vom 22.11.1999 (Staatsanzeiger 05/2000, S. 469).
- **Richerbach:** Festgesetzt durch Rechtsverordnung vom 13.12.2004 (Staatsanzeiger 11/2005, S. 1033).

Die Vorgaben der Verordnungen sind zu beachten.

A.1.10 Altflächen und Geotope

A.1.10.1 Altflächen

// Informationen zu Altlasten („Altflächen“) liegen derzeit nicht vor und werden auf Grundlage der fachbehördlichen Stellungnahme nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB an dieser Stelle ergänzt.

A.1.10.2 Geotope

// Informationen zu Geotopen liegen derzeit nicht vor und werden auf Grundlage der fachbehördlichen Stellungnahme nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB an dieser Stelle ergänzt.

A.1.11 Waldfunktionsplan

// Informationen zur Waldfunktion liegen derzeit nicht vor und werden auf Grundlage der fachbehördlichen Stellungnahme nach Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB an dieser Stelle ergänzt.

A.2 Beschreibung und Bewertung des Gemeindegebietes

Neben den vorgenannten überwiegend rechtlich-formellen Rahmenbedingungen sind für die Definition von Entwicklungszielen sowie die Festlegung einer geeigneten Konzeption mit entsprechenden Maßnahmen die räumlichen Begebenheiten im Gemeindegebiet maßgeblich. Die Bestandsaufnahme und -analyse für den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan umfasst dabei die verschiedenen räumlich relevanten Größen und Dimensionen – angefangen bei der übergeordneten Einordnung in den Naturraum und die Siedlungsstrukturen einschließlich der Einbindung in das Verkehrsnetz bis hin zur Gliederung der Landschaftsräume innerhalb des Gemeindegebietes, der Bevölkerungsstruktur sowie der geschichtlichen Entwicklung der Stadt Babenhausen.

A.2.1 Plangebiet

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan überplant das gesamte 66,85 km² umfassende Gebiet der Gemeinde Babenhausen.

Die zum Landkreis Darmstadt-Dieburg und dem Regierungsbezirk Darmstadt gehörende Stadt liegt in der Gersprenz-Ebene („Flugsandebene nördlich des Odenwalds“) auf einer Höhe von ca. 126 m üNNH. Das Stadtgebiet erstreckt sich in Ost-West-Richtung auf eine Länge von ca. 11,6 km; die Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 10,1 km.

A.2.2 Siedlung

Im Gemeindegebiet gibt es derzeit sechs amtliche Ortsteile: die Kernstadt Babenhausen, Harpertshausen, Harreshausen, Hergershausen, Langstadt, Sickenhofen. Die Stadt Babenhausen zählte am 31.12.2023 insgesamt 17.579 Einwohner,⁵³ davon entfallen ca. 2.300 auf Hergershausen als – nach der Kernstadt – größtem und ca. 1.600 auf Langstadt als zweitgrößtem Ortsteil.

Die Besiedlung des Gemeindegebietes wird durch mehrere Gewässer maßgeblich beeinflusst. Größtes Gewässer ist die Gersprenz, die das gesamte Gemeindegebiet von Westen nach Osten durchfließt und dabei die Ortsteile Hergershausen und Sickenhofen nördlich passiert, bevor sie auf der Südseite der Altstadt die Kernstadt durchschneidet und schließlich nördlich von Harreshausen nach Osten bis zur bayerisch-hessischen Landesgrenze, etwa 7 km vor ihrer Mündung in den Main, verläuft. Für die Ortsteile Harpertshausen und Sickenhofen relevant ist der Ohlebach/Richerbach, im nördlichen Teil der Kernstadt verläuft zudem die Lache.

Zentrale Entwicklungsachsen, aber auch räumliche Zäsuren stellen die Bundesstraße 26 und die zwischen Hergershausen und dem Bahnhof Babenhausen parallel zu ihr verlaufende zweigleisige Bahntrasse dar. Besonders hinderlich ist der Korridor für die Kernstadt, die durch das Nadelöhr der Bahnunterführung deutlich in Nord und Süd getrennt ist. Bislang äußerte sich diese Teilung auch in einer Funktionstrennung und der überwiegenden Nutzung der südlich der Bundesstraße gelegenen Flächen für Gewerbe. Mit der Konversion des ehemaligen Kasernenareals und der Entwicklung eines funktionsgemischten, einwohnerstarken

⁵³ Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2024 (Datenstand: 31.12.2023)

Gebiets wird die Bedeutung des südlichen Stadtgebiets zunehmen; es gilt daher auch, das etwa 60 ha umfassende Areal, nahezu ein ganzer neuer Stadtteil, in die Kernstadt zu integrieren und es mit ihr zu verknüpfen.

Raumgreifend und stadtbildprägend sind darüber hinaus die auch in Abb. 5 erkennbaren Kiesabbauseen, die das Stadtgebiet bananenförmig von Südwesten nach Osten durchziehen. Ein weiteres Abbaugebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsausgang der Kernstadt beidseitig der L3116. In nördlicher und südöstlicher Richtung bilden die Ränder der großen Waldflächen eine natürliche Grenze des Siedlungsgebiets.

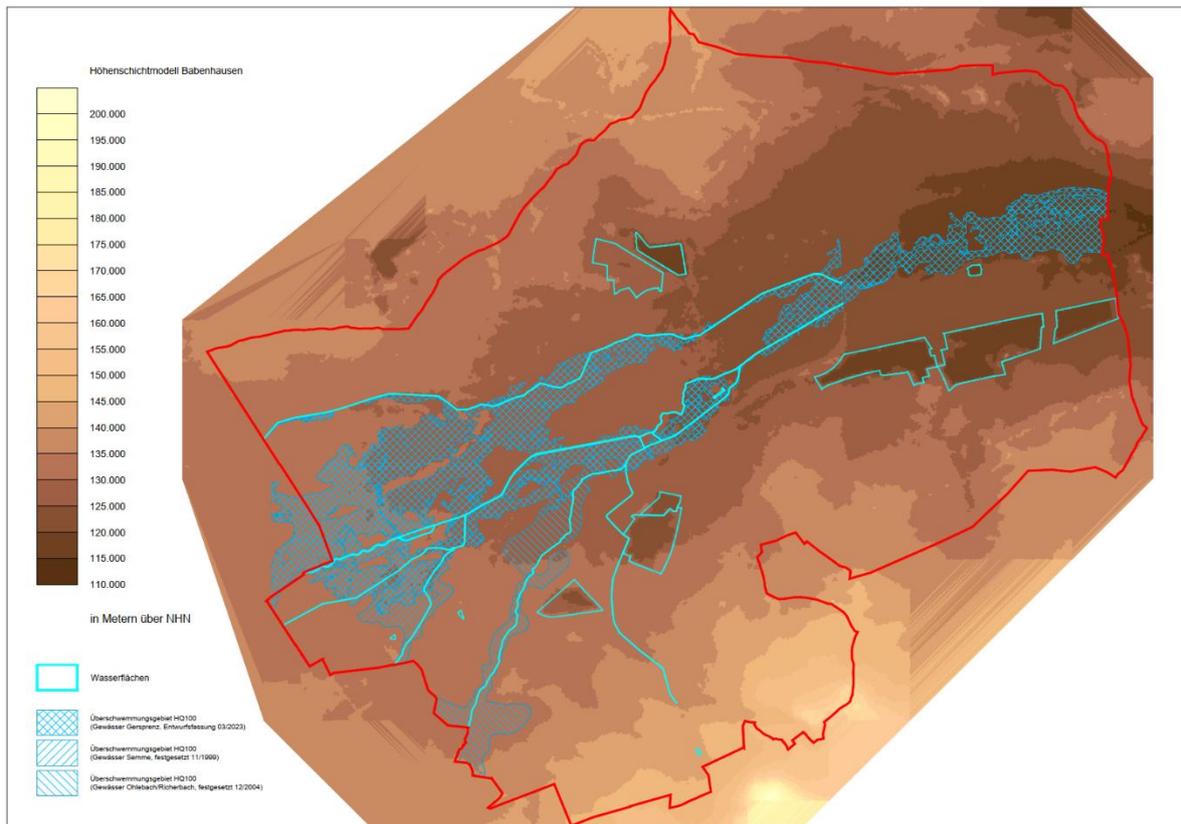


Abb. 5: Höhenschichtkarte Stadtgebiet Babenhausen mit Darstellung der stehenden sowie fließenden Gewässer einschließlich derer Überschwemmungsgebiete, maßstabslos (eigene Darstellung auf Grundlage HVBG 04/2020)

A.2.3 Geschichte

Archäologische Funde am Rennweg lassen eine Besiedelung der Gegend bereits um 1300 v. Chr. Vermuten, erste Dokumentationen der heutigen Stadt gehen zurück bis ins Mittelalter des 12. Jahrhunderts. Die Babenhäuser Kirche wird 1262 erstmals erwähnt, Ende desselben Jahrhunderts befindet sich auch das heute noch bestehende Schloss im Bau. Im Jahr 1295 erhält Babenhausen, noch vor Hanau und Darmstadt, von König Adolf von Nassau die Stadtrechte verliehen. Daraufhin entstehen u.a. die teilweise noch erhaltene Stadtmauer und ehemals sieben Türme.

In den folgenden Jahrhunderten wechselt Babenhausen mehrfach die territoriale Zugehörigkeit und den Besitzer (1771 Landgrafschaft Hessen-Kassel, um 1800 napoleonische

Besetzung, kurzzeitig Großherzogtum Frankfurt und schließlich Landgrafschaft Hessen-Darmstadt bis zu deren Aufgang im Großherzogtum Hessen des Rheinbunds 1806). In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts nehmen nacheinander die Ludwigsbahn (Aschaffenburg <> Darmstadt) und die Odenwaldbahn (Hanau/Darmstadt <> Eberbach a.N.) ihren Betrieb auf. Im Jahr 1901 erfolgt der Erstbezug der damals neu errichteten Kaserne an der Aschaffener Straße.

Anfang der 1970er Jahre schließen sich zunächst Harpertshausen, Harreshausen, Langstadt und Hergershausen freiwillig der Stadt Babenhausen an, Sickenhofen wird wenige Jahre später zwangseingemeindet. 2007 endet die Stationierung der amerikanischen Streitkräfte in Babenhausen; das Kasernengelände wird zur zivilen Nutzung an die Bundesrepublik Deutschland übergeben, von der die eigens gegründete Entwicklungsgesellschaft der Stadt das Areal 2017 erwirbt.⁵⁴

A.2.4 Bevölkerungsentwicklung

Für die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans ist aufgrund der Rechtslage und der einschlägigen raumordnerischen Ziele und Grundsätze des LEP einerseits ein entsprechender Nachweis über den Bedarf von Wohnbauland zu führen und andererseits darzulegen, inwieweit der zukünftige Bedarf durch Potentiale der Innenentwicklung gedeckt werden kann.

In den folgenden Ausführungen erfolgen daher zunächst eine Darstellung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit und dann eine Prognose der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung mit dem daraus resultierenden Neubedarf an Wohnbauland in Babenhausen. Demgegenüber werden die verfügbaren und nicht verfügbaren Innenentwicklungspotentiale dargelegt. Dabei wird auch auf die lokale Verteilung der Potentiale auf die jeweiligen Ortsteile eingegangen und eventuell vorhandene Restriktionen oder Hemmnisse bei der Aktivierung von vorhandenen Baulandpotentialen benannt.

A.2.4.1 Entwicklung der Einwohnerzahlen

vor 2000

Den Informationen des hessischen Landesgeschichtlichen Informationssystems zufolge wuchs Babenhausen seit dem Mittelalter stetig, beginnend bei etwa 300 Einwohnern im ausgehenden 14. Jahrhundert. Seit etwa Mitte des 19. Jahrhunderts gibt es kontinuierliche Aufzeichnungen, aus denen eine Zunahme auf ca. 2.700 Einwohner um 1870 hervorgeht. Anschließend fällt die Zahl bis zum Jahrhundertwechsel wieder auf unter 2.100, klettert jedoch in den Folgejahren wieder deutlich nach oben und liegt um 1910 bei beinahe 3.000 Einwohnern. Bis zum Beginn des Zweiten Weltkriegs hatte die Einwohnerzahl weiter leicht zugenommen, nach Ende des Kriegs stieg sie u.a. aufgrund des Zuzugs Geflüchteter noch einmal sprunghaft an auf über 4.500. Im Zuge des Wirtschaftsbooms wuchs Babenhausen rasant, zwischen Ende der 1960er und Anfang der 1970er Jahre erreichte die Einwohnerzahl – ermöglicht durch die Ausweisung und Realisierung zahlreicher großer Neubaugebiete insbesondere in der Kernstadt, Hergershausen und Langstadt – mehr als den doppelten Stand im Vergleich zu den späten 1940er Jahren.

⁵⁴ Quelle: Website Stadt Babenhausen o.J.: <https://www.babenhausen.de/ueber-babenhausen/stadtgeschichte/> und <https://www.babenhausen.de/bauen-planen-und-umwelt/kaserne-babenhausen/> (Zugriff: 2024-12-12)

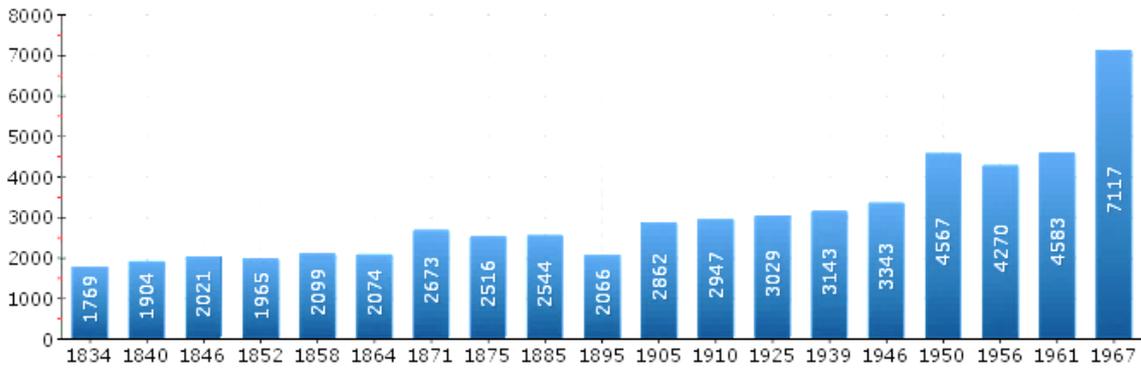


Abb. 6: Einwohnerentwicklung Stadt Babenhausen, Lkr. Darmstadt-Dieburg seit 1834
 (Quelle: Historisches Ortslexikon Hessen, HIL/LAGIS Hessen 2023; verfügbar: <https://www.lagis-hessen.de/de/subjects/idrec/sn/ol/id/13414>, Zugriff: 2024-12-12)

seit 2000

Von den 1970er Jahren bis ungefähr zur Jahrtausendwende ist Babenhausen gewachsen: Für das Jahr 2004 weist die seit 2005 lückenlos jährlich verfügbare Hessische Gemeindestatistik bereits über 15.000 Einwohner aus. In den Folgejahren sank die Bevölkerungszahl um etwa 500 ab, durch den Zensus 2011 wurde sie abermals um rund 500 Personen nach unten korrigiert. Seitdem weist die Einwohnerzahl durchgehend eine steigende Tendenz auf, die beiden Sprünge in der folgenden Abbildung sind höchstwahrscheinlich größtenteils auf die Flüchtlingsströme aus dem Nahen Osten (2015) und der Ukraine (2022) zurückzuführen.

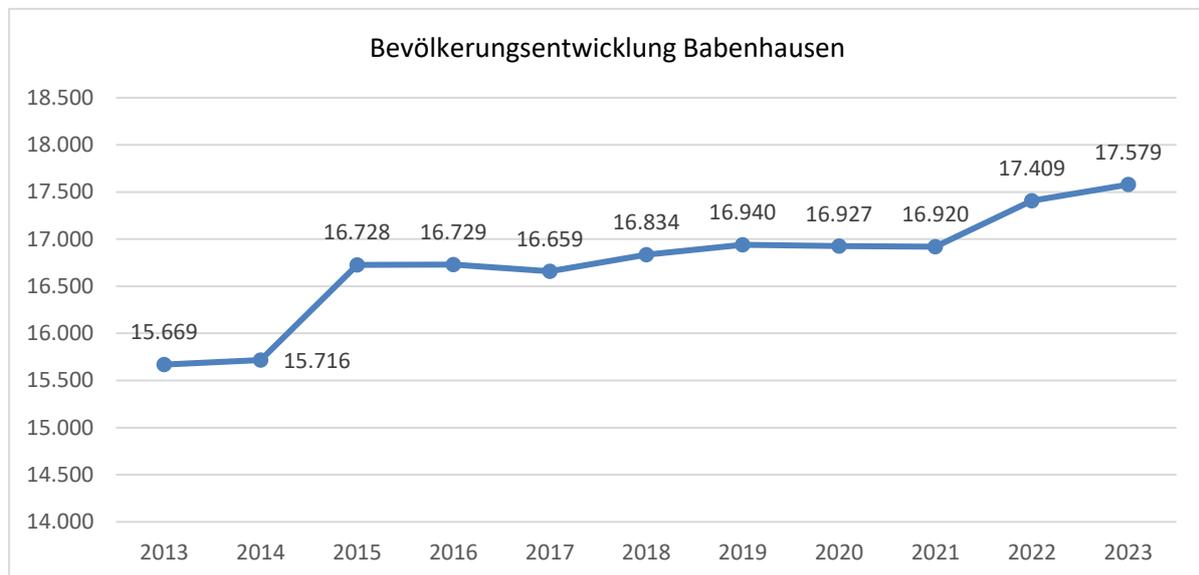


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Babenhausen in den letzten 10 Jahren, absolute Zahlen
 (Quelle: eigene Darstellung nach Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2014 – 2024)

In der folgenden Grafik lässt sich ablesen, dass die Bevölkerungsentwicklung in Babenhausen in der jüngeren Vergangenheit auch im Vergleich zum Landkreis Darmstadt-Dieburg insgesamt sowie einigen anderen kreisangehörigen Gemeinden durchaus dynamisch verlief. Babenhausen kann daher eine überörtliche Bedeutung als Wohnstandort zugeschrieben werden.

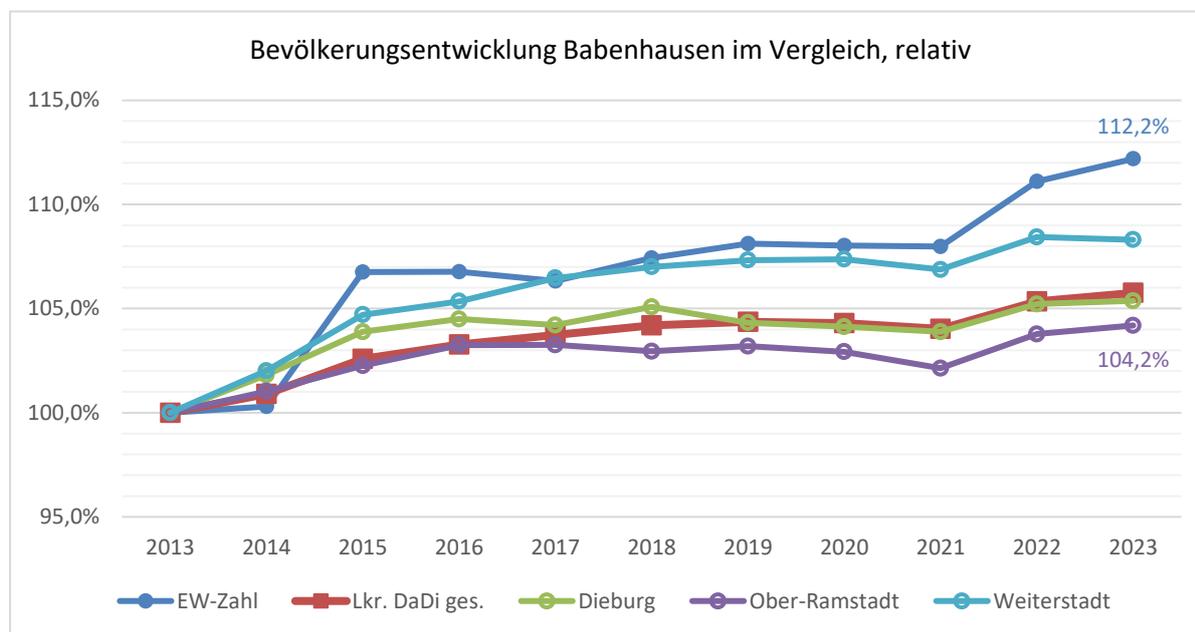


Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Darmstadt-Dieburg insgesamt sowie in einigen kreisangehörigen Gemeinden inklusive der Stadt Babenhausen in den letzten 10 Jahren, relative Zahlen
 (Quelle: eigene Darstellung nach Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2014 – 2024)

A.2.4.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung & Wanderungsbewegungen

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich zusammen aus dem natürlichen Bevölkerungssaldo – der Differenz aus Geburten und Sterbefällen – sowie aus den Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenzen hinweg.

Der natürliche Bevölkerungssaldo Babenhausens schwankt nur geringfügig und lag in den letzten zehn Jahren bis auf 2016 und 2019 immer leicht im negativen Bereich. Da, wie in Abb. 9 zu erkennen, der Wanderungssaldo allerdings mit Ausnahme des Jahres 2017 stets positiv, in einigen Jahren sogar mit mehreren Hundert Personen stark positiv ausfiel, weist auch der Gesamtsaldo in der langjährigen Betrachtung eine deutliche Wachstumskurve auf. Die oben beschriebene insgesamt zuletzt stetig **gestiegene Einwohnerzahl** ist damit **in erster Linie** auf **Wanderungsgewinne** zurückzuführen.

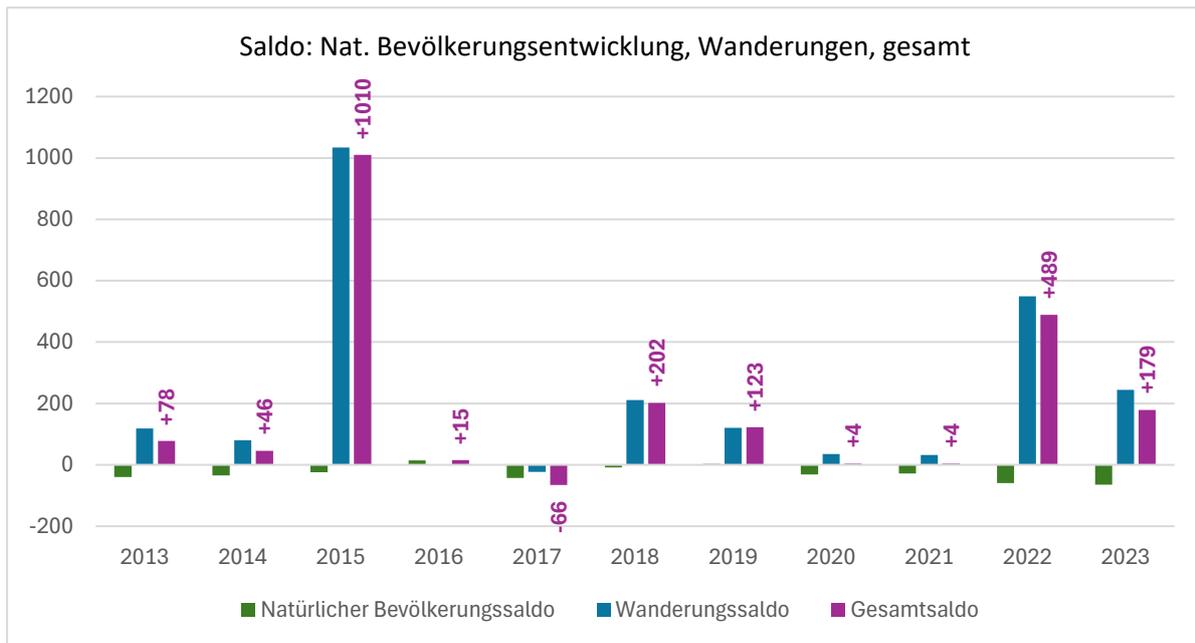


Abb. 9: Vergleich des Saldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der Wanderungen und deren Summe für die Stadt Babenhausen (Quelle: eigene Darstellung nach Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2014 – 2024)

A.2.4.3 Bevölkerungsprognose

Wesentliche Quellen für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung sind

- die Bevölkerungsvorausberechnung des Landkreises Darmstadt-Dieburg für die Stadt Babenhausen, in vier Szenarien,
- das Gemeindedatenblatt der Hessen Agentur für die Stadt Babenhausen und
- die Regionale Bevölkerungsvorausberechnung bis 2050 des Hessischen Statistischen Landesamts⁵⁵ (nur Landkreisebene).

Die in der folgenden Grafik dargestellten Szenarien der vom Landkreis Darmstadt-Dieburg stammenden Berechnung zeigen eine enorme Spreizung. Die Variante der rein natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist allein aufgrund der Entwicklung der letzten zehn Jahre nahezu auszuschließen (siehe Abb. 10). Die Entwicklung der Wohnbauareale auf dem in der Konversion befindlichen Kasernengelände dürfte bis ca. 2030 noch einmal eine relevante Zunahme herbeiführen, nach Abschluss diese Maßnahmen erscheint ein weiteres, nahezu konstantes Wachstum, wie es V2 und V3 in der untenstehenden Abbildung zeigen, daher weniger realistisch. Die ab Ende der 2020er Jahre deutlich abfallende Variante V4 steht, zumindest in ihrer Gradienten, im Kontrast zum stetigen Wachstum des Ballungsraums Frankfurt am Main und der Aussage bzw. strategischen Festlegung der Stadt Babenhausen als „Entlastungskommune“ für die Metropolregion FFM im Entwurf des Regionalplans Südhessen 2024.

⁵⁵ Hessisches Statistisches Landesamt 2023: Bevölkerung in Hessen 2021 bis 2070 nach Geschlecht, Einzelaltersjahren und Verwaltungsbezirken (Statistische Tabellen / A / 1 / 8 - j. Daten für ganz Hessen bis 2070, Daten für Landkreise bis 2050.

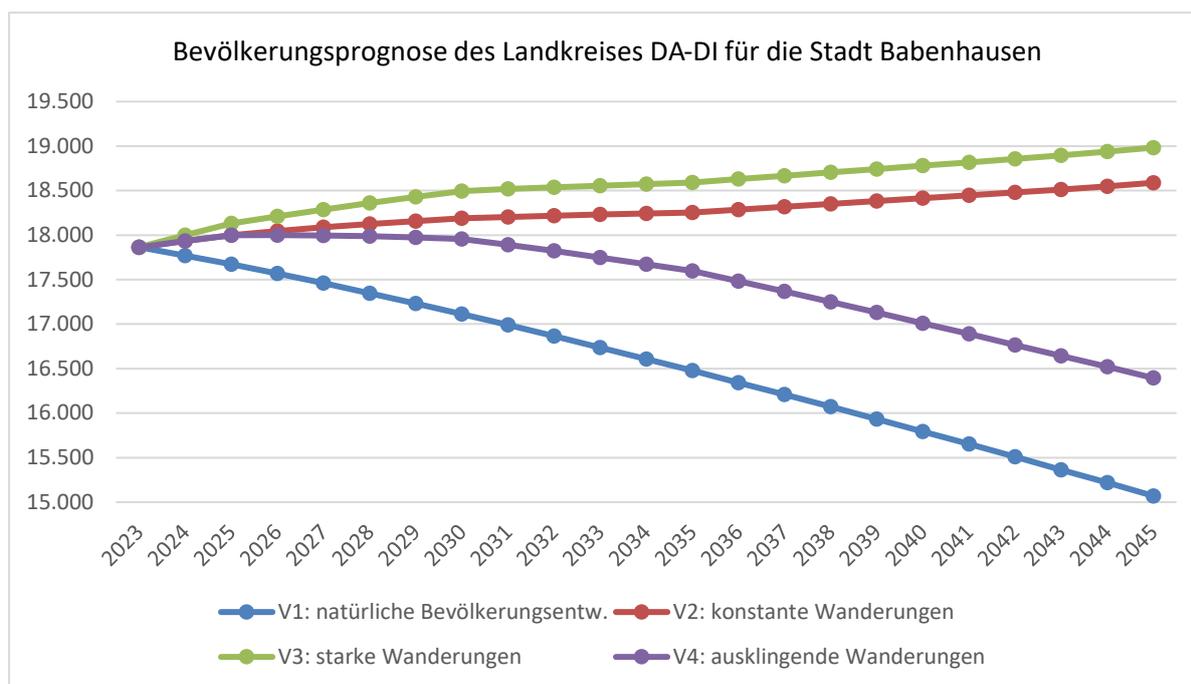


Abb. 10: Szenarien Einwohnerentwicklung Stadt Babenhausen bis ins Jahr 2045
 (Quelle: eigene Darstellung nach Lkr. Darmstadt-Dieburg 2024)

Im Gemeindedatenblatt für Babenhausen wird – auch in der Ausgabe von 2024 nach wie vor basierend auf einer Vorausberechnung von 2019 – für Babenhausen eine erhebliche Bevölkerungsabnahme bis auf ca. 15.900 Einwohner (minus rund 10 %) bis ins Jahr 2035 angegeben. Diese Berechnung liegt noch einmal über 500 Personen niedriger als die fünf Jahre neuere Vorausberechnung des Landkreises Darmstadt-Dieburg, ist aber anders als dort als einzige Kurve angegeben und nicht nur als Verlauf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (vgl. V1 in Abb. 10). Das Eintreten eines so drastischen Rückgangs kann mit hoher Wahrscheinlichkeit aus den oben genannten Gründen ausgeschlossen werden.

Für den gesamten Landkreis Darmstadt-Dieburg erwartet das Hessische Statistische Landesamt bis ca. 2030 eine leichte Bevölkerungszunahme auf bis zu gut 303.500⁵⁶ Personen, nach diesem Hochpunkt soll die Einwohnerzahl stetig fallen und im Jahr 2045 – bei einem Zeithorizont von rund 20 Jahren für den vorliegenden Flächennutzungsplan – noch gut 296.000⁵⁶ betragen. Dies würde gegenüber dem im Jahr 2024 tatsächlich erreichten Einwohnerstand von 302.000⁵⁷ eine Abnahme von knapp 2 % bedeuten. Babenhausen grenzt als nordöstlichste Gemeinde des Landkreises Darmstadt-Dieburg direkt an den Landkreis Offenbach, für den hingegen eine starke Bevölkerungszunahme (ca. + 10 % bis 2045) erwartet wird (vgl. Abb. 11). Auch für den auf bayerischer Seite liegenden benachbarten Landkreis Aschaffenburg sowie die kreisfreie Stadt Aschaffenburg selbst wird eine stabile bzw. leicht wachsende Einwohnerzahl (- 2,5 bis + 7,5 %)⁵⁸ erwartet.

⁵⁶ Hessisches Statistisches Landesamt (HSL) 2023: Bevölkerung im Landkreis Darmstadt-Dieburg nach Geschlecht und Einzelaltersjahren 2021 bis 2050 // Teil von Fußnote ⁵⁵

⁵⁷ Lkr. Darmstadt-Dieburg / HSL 2025: Statistik-Information „Bevölkerung am 30.06.2024“ des Lkr. Darmstadt-Dieburg

⁵⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik 2025: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 - Demographisches Profil für den Landkreis Aschaffenburg.

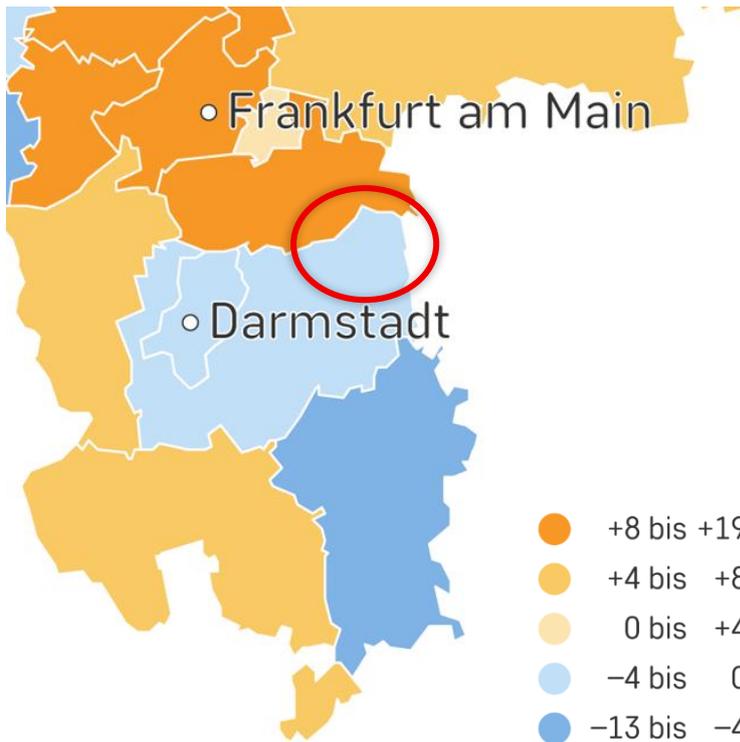


Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung in Hessen – Veränderung der Bevölkerungszahl in Prozent, 2021 – 2050 (Quelle: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2024, Datengrundlage Hessisches Statistisches Landesamt).

Lage der Stadt Babenhausen rot umrahmt

Bei hoher Wohnraumnachfrage in den Ballungszentren und deren Speckgürteln stellt Babenhausen aufgrund der jeweils kurzen Fahrzeiten mit ÖPNV oder MIV einen attraktiven Ausweichstandort dar, sodass ein „Herüberschwappen“ eines Teils der Zuwanderung aus den angrenzenden Landkreisen naheliegender erscheint.

Für den vorliegenden Flächennutzungsplan wird in der Summe eine stabile bis leicht wachsende Bevölkerungsentwicklung als Ausgangssituation zugrunde gelegt.

Demographische Entwicklung

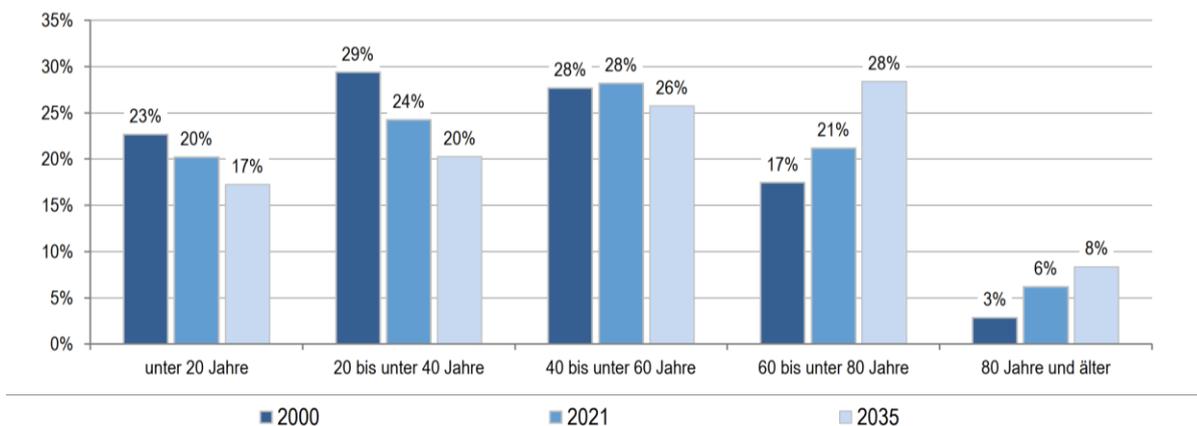


Abb. 12: Altersstruktur Stadt Babenhausen im Zeitvergleich, Anteilswerte in % (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt 2022, Bevölkerungsvorausschätzung der Hessen Agentur 2019)

Der gegenwärtige bundesweite Trend rückläufiger Geburtenzahlen bei einer steigenden Lebenserwartung beeinflusst maßgeblich die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung und spiegelt sich auch in der Bevölkerung von Babenhausen wider (vgl. Abb. 12):

Beim Vergleich der Bevölkerungsgruppen nach Altersklassen zwischen den Jahren 2000 und 2021 wird deutlich, dass bereits jetzt der Anteil unter 40-Jähriger abgenommen und der der über 60-Jährigen zugenommen hat. Die Vorausberechnung für das Jahr 20235 weist noch einmal eine signifikante Verschiebung in der Alterspyramide auf, insbesondere der Sprung um sieben Prozentpunkte in der Kohorte 60 – 80 Jahre ist eine sichtbare Folge der erwarteten gesamtgesellschaftlichen Alterung (demografischer Wandel): War im Jahr 2000 nur ein Fünftel und im Jahr 2021 gut ein Viertel der Babenhäuser über 60 Jahre alt, wird es in – aus heutiger Perspektive – rund zehn Jahren schon mehr als jeder Dritte sein.

Zentrale Folge dieser Verschiebungen für die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde ist die zunehmende Prägung von Ansprüchen an Wohnraum, öffentlichen Raum und Versorgungseinrichtungen durch ältere Bevölkerungsgruppen. Zu berücksichtigen sind weiterhin die generelle Tendenz zur Verkleinerung von Haushaltsgrößen bzw. zur Singularisierung und in der Folge ein steigender Wohnflächenbedarf pro Kopf. Auf diese Entwicklung soll bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen und der Schaffung neuen Wohnraums durch entsprechende flexible und gut integrierte Angebote reagiert werden.

A.2.5 Landwirtschaft

Die folgenden vom Hessischen Statistischen Landesamt für das Gemeindegebiet Babenhäuser herausgegebenen Daten spiegeln die bundesweite Entwicklung wider, dass immer weniger Betriebe mit immer größeren Produktionsflächen wirtschaften.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass allein von 2010 bis 2020 ein Achtel der landwirtschaftlichen Betriebe im Stadtgebiet aufgegeben wurde und die Zahl der großflächigen Betriebe mit über 100 ha bewirtschafteter Fläche um mehr als ein Drittel gestiegen ist, während die insgesamt landwirtschaftlich genutzte Fläche nahezu gleichgeblieben ist. Mit rund 18,55 Quadratkilometern werden gut 30 % des 66,85 Quadratkilometer großen Gemeindegebiets landwirtschaftlich genutzt. Der Schwerpunkt der Betriebe liegt auf der Rindviehhaltung.

Tabelle 1: Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe nach Flächengröße in Hektar für die Jahre 2010, 2016, 2020

Jahr	Betriebe	Betriebe nach Flächengröße (in ha)					Landwirtschaftlich genutzte Fläche (in ha)
		bis 5	5-20	20-50	50-100	100-200	
2010	39	6	8	10	8	7	1.894
2016	34	6	7	9	2	10	1.850
2020	33	4	8	7	4	10	1.855

Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis Hessische Gemeindestatistik 2011 -2022

Tabelle 2: Bodennutzung in den landwirtschaftlichen Betrieben 2010 bis 2020 in Hektar [ha]⁵⁹

Bodennutzung in den landwirtschaftlichen Betrieben 2010, 2016, 2020 in Hektar [ha]												
Jahr	LF insgesamt	darunter entfielen auf										
		Dauergrünland	Ackerland	davon auf dem Ackerland								
				Getreide insg.	darunter							
					Weizen	Darunter Winterweizen	Roggen u. Wintermengengetreide	Triticale	Gerste	Hafer	Körnermais/ Corn-Cob-Mix	
2010	1894	546	1.348	740	162	162	243	37	190	31	78	
2016	1850	575	1.273	780	154	152	314	61	161	21	69	
2020	1855	625	1.230	772	120	109	294	39	207	7	106	

A.2.6 Forstwirtschaft

Rund die Hälfte des Gemeindegebietes (33,23 km²) wird forstwirtschaftlich genutzt bzw. ist als Wald ausgebildet (Stand 2021). Die größten zusammenhängenden Waldgebiete erstrecken sich über den nördlichen und südöstlichen Teil des Planungsraumes. Der Nadelholzanteil, überwiegend Kiefernbestände, dominiert mit ca. 85 %, wobei etwa 40 % mit Laubgehölzen unterbaut sind.

A.2.7 Wasserwirtschaft

Für die Gewässer in Babenhausen hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie ein Konzept herausgegeben, das ein Maßnahmenprogramm für die Jahre 2021 – 2027 „Maßnahmen zu Verbesserung der Gewässerstruktur und zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit, Gersprenz-Mümling und angrenzende Bereiche“ (Stand 22.12.2021) enthält. Für den Bereich Babenhausen ist die Entwicklung naturnaher Gewässer sowie die Herstellung linearer Durchgängigkeit geplant. Bis dato wurden nur sehr wenige der geplanten Maßnahmen umgesetzt.

Die offenen Maßnahmenempfehlungen werden hinsichtlich der Entwicklung des Landschaftsraumes nachrichtlich in die vorliegende Planung übernommen.

Bezüglich des Hochwassers liegt ein Maßnahmensteckbrief Hochwasserrisikomanagementplan für die Gersprenz von November 2015 vor. Hier werden Gefahrengelände bezüglich des Hochwassers analysiert und ggf. Maßnahmen festgelegt.

A.2.8 Freizeit und Erholung

Babenhausen hat aufgrund der vielseitigen Nutzungen im Stadtgebiet ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten und Erholungsmöglichkeiten vorzuweisen. Eine Besonderheit stellen die zahlreichen Pferdehöfe in mehreren Ortsteilen dar sowie die nach – teilweise bereits

⁵⁹ Eigene Darstellung auf Datenbasis Hessische Gemeindestatistik 2011 -2022

erfolgreich umgesetzter, teilweise zukünftig noch bevorstehender – Rekultivierung mögliche öffentliche Wassersport-/Badenutzung der Kiesabbauseen.

A.2.8.1 Freizeit- und Sportanlagen, Spiel- und Bolzplätze

Die Kernstadt und alle fünf Ortsteile verfügen über eigene Freizeitanlagen, Konzentrationspunkte sind der südlich der B26 gelegene Teil der Kernstadt sowie der nordöstliche Ortsrandbereich in Hergershausen.

Bis auf Harpertshausen befinden sich in jedem Ortsteil Spiel- und Bolzplätze, Hergershausen und Harreshausen besitzen eigene Tennisvereine. In der Kernstadt sind darüber hinaus ein Bogenschießverein sowie Skaterplatz und Dirtpark angesiedelt.

Im Süden der Kernstadt, rund 300 m südöstlich des Bahnhofs, breitet sich auf rund 2,9 ha das Gelände des Babenhäuser Freibads aus. Das Bad bietet eine weitläufige Liegewiese, ein Schwimmerbecken mit Sprungturm, ein Kinderbecken und – Highlight außerhalb des Wassers – ein ausgedientes Schiff, das auf Deck den Kiosk beherbergt.

Die großflächigen Anlagen, denen Babenhausen seinen Ruf als Pferdestadt zu verdanken hat, liegen vor allem am westlichen Ortsrand von Hergershausen sowie östlich außerhalb von Harreshausen. Ein kleinerer Hof befindet sich westlich des „VDO-Kreisels“ in der Kernstadt.

Bis auf Harpertshausen besitzt jeder Ortsteil einen eigenen Angelverein, genutzt werden sowohl gesonderte Angelteiche als auch die größeren Mehrzweckgewässer Hasselsee und Sickenhöfer See.

A.2.8.2 Grünzüge

Zentraler stadtgliedernder und örtlich bis überörtlich bedeutsamer Grünraum sind der Flusslauf und die Auenbereiche der Gersprenz, die das gesamte Stadtgebiet von Südwesten nach Nordosten durchziehen. Insbesondere westlich des Altstadtkerns im Hauptort ist die Gersprenz mit Uferwegen und Parkanlage rund um das Schloss als stadtnaher Naturraum erlebbar und zugleich Lebensader für die dort angesiedelten Kleingärten. Von hoher historischer und ökologischer Bedeutung ist zudem die auf langen Abschnitt sogar vier- statt zweireihig ausgeprägte Harreshäuser Allee, die gleichzeitig eines der größten gesetzlich geschützten Biotope im Babenhäuser Stadtgebiet bildet.

Darüber hinaus stellen die Schutzgebiete auf dem ehemaligen Kasernenareal und westlich von Hergershausen wichtige Grüninfrastruktur dar; diese sind jedoch aufgrund ihrer Lage und Ausdehnung eher als isoliert bedeutsame Gebiete und weniger als für die Stadtentwicklung wichtige „Grünzüge“ zu betrachten.

A.2.8.3 Wanderwege und Radwege

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

A.2.8.4 Friedhöfe

In Babenhausen bestehen insgesamt acht Friedhöfe, hiervon sind zwei nicht mehr aktiv genutzte jüdische Friedhöfe (Kernstadt und Sickenhofen). Von den übrigen sechs Friedhöfen befindet sich jeweils einer in jedem Ortsteil.

A.2.9 Geologie und Lage im Naturraum

A.2.9.1 Geologie

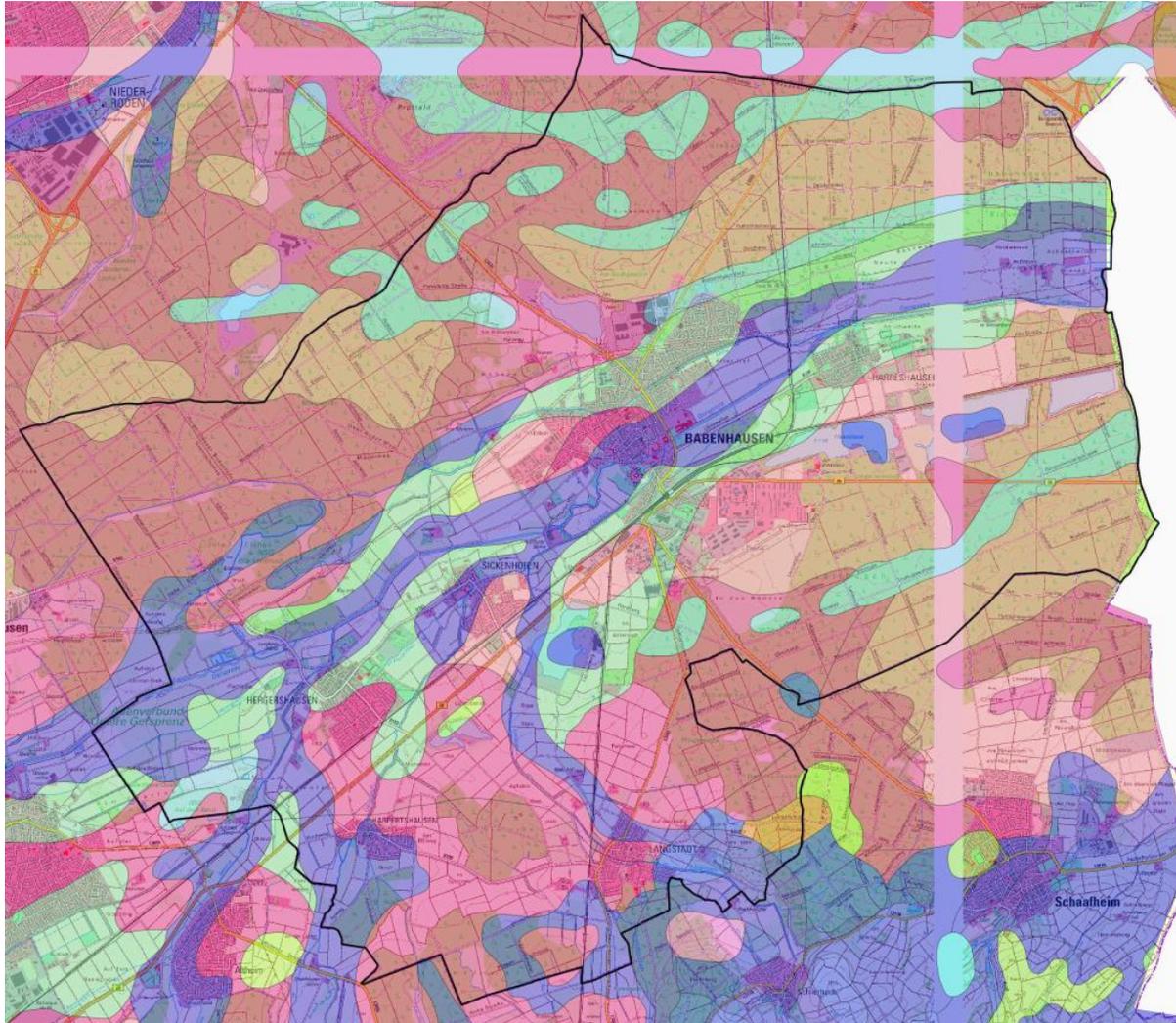


Abb. 13: Geologische Einheiten im Stadtgebiet

	Auensediment, ungegliedert
	Dünen
	Elterhof-Formation
	Fließerde, ungegliedert
	Flugsand, ungegliedert
	Hochflutlehm
	Holozänes organisches Sediment, ungegliedert
	Metasedimente, ungegliedert
	Pliozän, ungegliedert
	Plutonische Gesteine des Odenwalds und Spessarts
	Rotgneiskomplex des Odenwalds und Spessart
	Terrassen, ungegliedert
	ungegliedert
	Vulkanite, rotliegend

Im Stadtgebiet sind in den unteren Schichten hauptsächlich Gesteinsbildungen des Tertiärs anzutreffen, die fast überall von quartären, also jüngeren Ablagerungen überdeckt werden. Die ältesten Formationen des kristallinen Grundgebirges treten nur im südöstlichen Bereich um Langstadt zutage.

Die quartären Ablagerungen des Mains und die der Gersprenz weisen dieselbe Beschaffenheit auf. Sie bestehen aus Kies und Sand (Nieder-, Mittel- und Hochterrassen) aus dem frühen Pleistozän (Eiszeitalter). Die quartären Gesteinsschichten werden überwiegend durch Flugsand aus dem mittleren Pleistozän überdeckt. Diese Schicht erreicht zwischen Babenhausen und Harreshausen eine Mächtigkeit von mehreren Metern.

Jüngere Schichten aus dem Holozän stellen die jungen Hochflutablagerungen dar, die sich aus Lehm, Sand und Kies zusammensetzen. Sie nehmen die Auenbereiche der Lache, der Gersprenz, des Sembaches, des Richerbaches und des Länderbaches bzw. des Ohlebachs ein. Örtlich finden sich auch Sand- und Kiesbeimischungen.

A.2.9.2 Lage im Naturraum

Das Gemeindegebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheitgruppe der „Rhein-Main-Tieftal“ (Nr. 23) sowie der naturräumlichen Haupteinheit „Untermainebene“ (Nr. 232)

A.2.10 Beschreibung und Bewertung der landschaftsökologischen Raumeinheiten

Topographische Situation

Das Stadtgebiet von Babenhausen zeigt eine überwiegend ebene Topographie. Prägend für das Stadtgebiet sind die Gersprenzaue sowie deren Zuflüsse, meist aus Südwesten. Im Norden und Süden des Stadtgebietes sind bewaldete, leicht erhöhte Gebiete vorzufinden.

Naturräume

Babenhhausen befindet sich in der Naturräumlichen Haupteinheit der Untermain-Ebene, welche ein Teilbereich des Rhein-Main-Tieflandes darstellt. Das Stadtgebiet Babenhhausen teilt sich in 4 Naturräume auf. Die Gersprenzaue (Nr. 232.230), nördlich das Dudenhofener Dünen- und Flugsandgebiet (Nr. 232.223) und südlich Lettbusch (Nr. 232.231) (südlich). Der nördliche und der südliche Naturraum sind größtenteils bewaldet. Innerhalb der Gersprenzaue ist der überwiegende Anteil der Siedlungsflächen sowie der landwirtschaftlichen Nutzung anzufinden.

Im Süden des Gemeindegebietes befindet sich zudem ein kleiner Teilbereich der Naturraum-Untereinheit: Reinheimer Hügelland (Nr. 231.1)

Anhand der zuvor beschriebenen ökologisch-funktionalen Untereinheiten erfolgt nachfolgend eine Beschreibung und Bewertung dieser Landschaftsräume, bezogen auf das Gemeindegebiet.

Beurteilungskriterien sind die:

- heutige Nutzung
- natürliche Ausstattung
- ökologische Funktion
- Schutzgebiete / FFH / SPA / §30-Biotop

Unter Benennung von Defiziten, Konflikten und Potenzialen erfolgt für den jeweiligen Landschaftsraum eine zusammenfassende Bewertung.

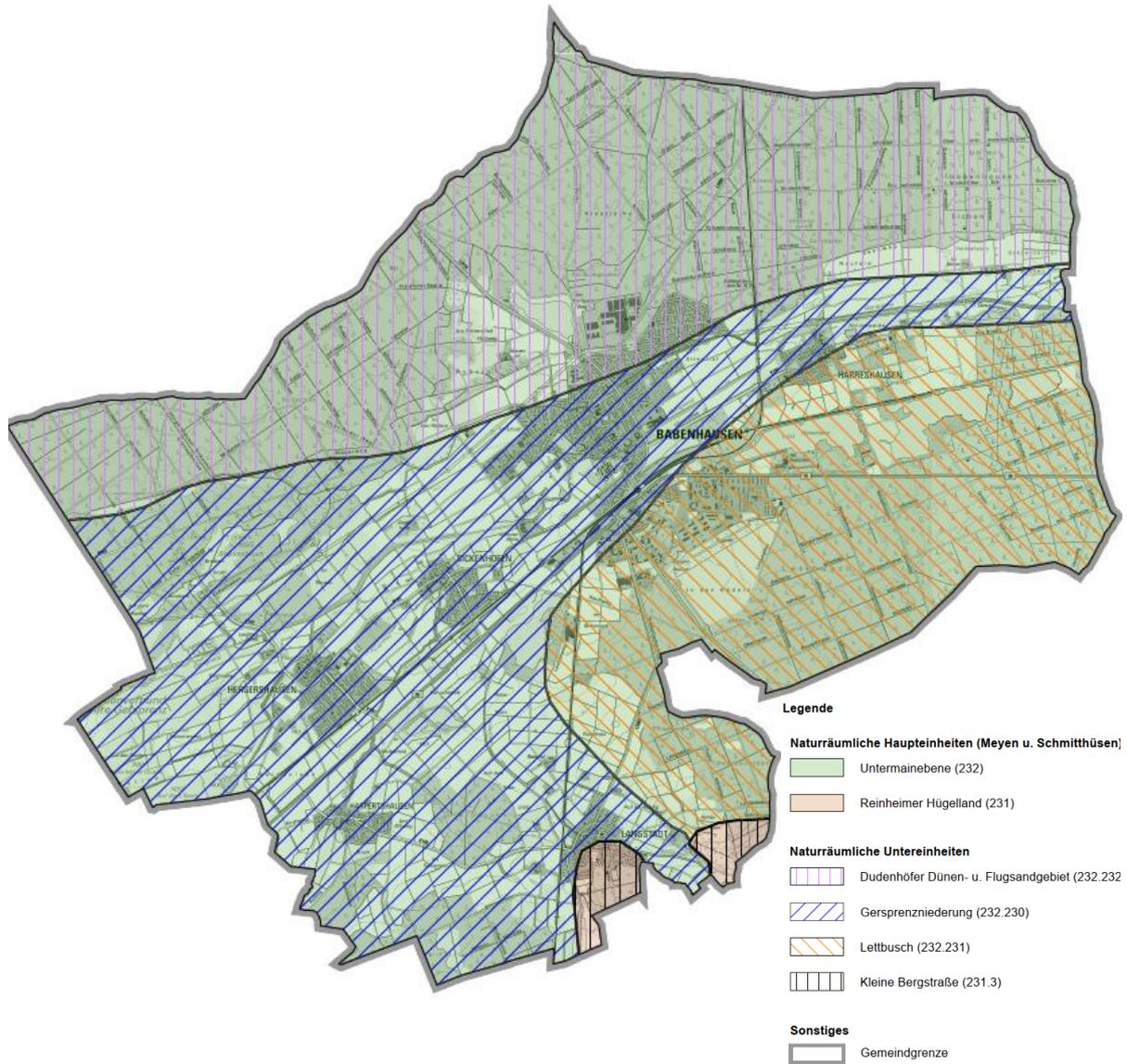


Abb. 14: Naturräumliche Haupt- u. Untereinheiten im Stadtgebiet

A.2.10.1 Landschaftsökologische Raumeinheit „Dudenhofener Dünen- und Flugsandgebiet“

Dudenhofener Dünen- und Flugsandgebiet (232.232)



Lage/Abgrenzung	Teil der Untermainebene, Flugsand- und Dünenflächen nördlich der Gersprenzniederung. Nördliche Waldflächen in Hanglage mit einem Teil der Kernstadt.
Natürliche Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> - Prägend: Dünenzüge aus Flugsand, lokal podsolierte Böden - Dominant große Waldflächen, Mischung aus Kiefernforsten und zunehmend Laubholz (Eiche, Birke, Hainbuche) - Lückige Bestände mit Bodenvegetation aus Besenheide, Silbergras, Moosen - Kleinflächig offene Sandtrockenrasen, Ruderalflächen und Säume
Ökologische Funktion	<ul style="list-style-type: none"> - Relikte seltener Sandtrockenrasen, hohe Bedeutung für Insekten und Trockenrasenarten. Lebensraum für spezialisierte Sandbewohner: u.a. Zau-neidechse, Sandlaufkäfer, seltene Heuschrecken - Bindeglied im Biotopverbund trockener Standorte - Laubholzreiche Bereiche fördern Artenvielfalt, insbesondere Spechte und Kleinsäuger
Schutzgebiete / FFH / SPA / §30-Biotope	<ul style="list-style-type: none"> - Teile im NSG „Auf dem Sand“ (Schutz seltener Sandtrockenrasen und Dünenbiotope) - Teile innerhalb FFH-Gebiets „Sandgebiete zwischen Babenhausen und Ep-pertshausen“ - Teile im LSG „Untermainebene“ - Silbergrasfluren, Sandheiden und Magerrasen als § 30-Biotope
Heutige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Teils forstwirtschaftliche Nutzung - Stellenweise Ackerbau auf nährstoffarmen, erosionsgefährdeten Böden - Einzelne geschützte Trockenrasenflächen - Mehrere Rohstoffgewinnungsstätten

Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> - Ökologisch besonders wertvoll durch seltene Sandtrockenrasen- und Dünenlebensräume - Laubmischwälder werten forstlich geprägte Flächen ökologisch auf - Erhalt offener Sandstrukturen wichtig für die Artenvielfalt - Beeinträchtigung durch Nutzungsintensivierung
------------------	--

A.2.10.2 Landschaftsökologische Raumeinheit Gersprenzniederung (232.230)



Lage/ Abgrenzung	Die Niederung der Gersprenz verläuft von Nordosten nach Südwesten durch das Stadtgebiet. Das Gelände ist wenig bewegt und fast eben.
Natürliche Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> - Talraum der Gersprenz, Grundwassergespeiste Auenlehme, teils grundwassernah - Feucht- und Nassgrünland, Röhrichte, Altwässer und Gräben - Ufergehölze: Schwarzerle, Silber- und Bruchweiden - Kleinflächig Bruchwälder
Ökologische Funktion	<ul style="list-style-type: none"> - Brut- und Rastgebiet für wassergebundene Vogelarten wie Teichrohrsänger, Graureiher, Eisvogel, aber auch Lebensraum für Libellen und Amphibien - Auenbereiche als Rückzugsräume bei Hochwasser - Röhrichte und Seggenriede als Rückzugsraum für seltene Insekten - Zentrale Biotopachse für Artenwanderung zwischen Nord und Süd, verbindet Feuchtlebensräume in der Umgebung
Schutzgebiete / FFH / SPA / §30-Biotope	<ul style="list-style-type: none"> - Teile im NSG „In den Rödern bei Babenhausen“ (Schutz von Feuchtgrünland und Röhrichten) - Teile im LSG „Gersprenzaue“ - Röhrichte, Altwässer und feuchte Hochstaudenfluren als § 30-Biotope
Heutige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Teilweise extensiv genutztes Grünland (Feucht- und Nasswiesen) - Pflege von Röhrichten und Ufergehölzen - Aber auch großflächiger Intensivackerbau, vor allem entlang der B 26 (Darmstädter Str.) und in nördlicher Hanglage - Mehre Rohstoffgewinnungsstätten
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> - Sehr hoher ökologischer Wert durch Vernetzungsfunktion, Artenreichtum und Feuchtlebensräume - Schlüsselgebiet für Biotopverbund entlang der Gersprenz - Empfindlich gegenüber Nutzungsintensivierung und Grundwasserabsenkung - Wichtig für den regionalen und lokalen Biotopverbund

A.2.10.3 Landschaftsökologische Raumeinheit „Lettbusch“ (232.231)



Lage/ Abgrenzung	Zwischen Gersprenzniederung und Dünengebiet gelegen. Entspricht dem Südöstlichen Teil des Stadtgebietes
Natürliche Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> - Flachwelliges Gelände, lehmig-sandige, stellenweise grundwassernahe Böden - Prägend: ausgedehnte Laubmischwälder mit Stieleiche, Hainbuche, Esche; in feuchteren Lagen Erlen- und Eschenbruchwälder - Offenland mit Ackerflächen, kleinflächigem Grünland, Feldgehölzen und Baumreihen - Größtes Sandrasengebiet in der Untermainebene. Zur Landschaftspflege werden Przewalski-Pferde eingesetzt. - kaum kleinflächige Feldraine, Säume und Hecken im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung
Ökologische Funktion	<ul style="list-style-type: none"> - Zusammenhängendes Sandtrockenrasen- und Heidegebiet, das größte in der Untermainebene → Lebensraum für Zauneidechse, Sandlaufkäfer, spezialisierte Insekten und Pflanzen - Dünenzüge als Trittsteinbiotope im Biotopverbund - Waldsäume und Feldgehölze ergänzen Strukturvielfalt - Kleinflächig feuchte Bruchwaldstellen als Ergänzung, weniger prägend - Bedeutung für den lokalen Verbund zwischen Gersprenzniederung und Dünengebieten
Schutzgebiete / FFH / SPA / §30-Biotope	<ul style="list-style-type: none"> - Innerhalb des kombinierten FFH- (DE 6017-302) u. Vogelschutzgebiets (DE 6017-401) „In den Rödern bei Babenhausen“ Schutz der Sandtrockenrasen und Heideflächen und Brutgebiet u. a. für Neuntöter, Heidelerche, Schwarzspecht - Zusätzlich teilweise im LSG „Untermainebene“ - Erlen- und Eschenbruchwälder sowie Feuchtbiotope als gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)
Heutige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Vorgelagert vor den Waldflächen, im Westen wird hauptsächlich Intensivackerbau (Mais, Getreide) betrieben, ohne nennenswerte Zwischenstrukturen. - Vorgelagert vor den Waldfläche im Nordosten, befindet sich ein momentan abgeschlossener Sandabbau mit einer großen Wasserfläche. Weiter im Westen, anschließend liegen zwei aktive Rohstoffabbaustätten, ebenfalls mit Wasserflächen. - Ehemalige militärische Nutzung, die aufgegeben wurde und sich in ein seltenes Sanddünengebiet entwickelt hat.
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> - Sehr hoher naturschutzfachlicher Wert als eines der größten zusammenhängenden Sandtrockenrasengebiete - Hohe Bedeutung für spezialisierte Arten und regionalen Biotopverbund - Feuchte Senken mit Bruchwald nur kleinflächig, ergänzend wertvoll

A.2.10.4 Landschaftsökologische Raumeinheit „Kleine Bergstraße“ (231.3)



Lage/ Abgrenzung	Kleiner Teilbereich ganz im Süden vom Stadtgebiet, südlich und südöstlich von Langstadt.
Natürliche Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> - Lössbedeckte Hänge mit Parabraunerden, sehr gute Bodenfruchtbarkeit - Streuobstwiesen mit alten Apfel-, Birnen- und Zwetschgensorten - Feldgehölze (Hainbuche, Stieleiche, Feldahorn) und Hecken
Ökologische Funktion	<ul style="list-style-type: none"> - Habitat für Zauneidechse, Neuntöter, Steinschmätzer - Streuobstwiesen als Hotspots für Insekten (Wildbienen, Schmetterlinge) - Hecken als Wanderkorridore für Vögel und Kleinsäuger - Bindeglied zwischen Offenland und Waldrand
Schutzgebiete / FFH / SPA / §30-Biotop	<ul style="list-style-type: none"> - Teilweise innerhalb Landschaftsschutzgebiet (LSG Reinheimer Hügelland) - Streuobstwiesen gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG
Heutige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Ackerbau auf Lössflächen (Getreide, Zuckerrübe) - Teilweise extensiv genutzte Streuobstwiesen (Mahd, Beweidung) - Kleinflächige Gehölzstrukturen
Bewertung	<ul style="list-style-type: none"> - Hoher Wert durch Streuobstbestände und Kleinstrukturen - Wichtig für Artenvielfalt, Biotopverbund und Landschaftsbild

B Planung: Konzeption, Ziele und Maßnahmen

B.1 Gesamtkonzeption

Die Ausarbeitung der Konzeption fußt auf vier zentralen Bereichen:

- 1 Berücksichtigung der zurückliegenden Entwicklung der Stadt Babenhausen und Bewahrung des Charakters von Stadt, Ortsteilen, Natur- und Landschaftsraum
- 2 Vision für die zukünftige Entwicklung der Stadt Babenhausen
- 3 Anpassung und Vorbereitung auf allgemeine Trends und veränderte Rahmenbedingungen (u.a. Klimawandel, Ressourcenknappheit, Demografischer Wandel, Umstrukturierungsprozesse in der Arbeitswelt)
- 4 Anpassung und Ausgestaltung der Vorgaben übergeordneter Planungsebenen

Im Folgenden werden Leitbilder für die kommunale Entwicklung für den Zeitraum von 2025 bis etwa 2045 aufgestellt. Die Leitbilder fassen für verschiedene Themenbereiche mittel- bis langfristige Ziele der Gemeinde in kompakte, übersichtliche Kataloge zusammen und bilden sowohl das Selbstverständnis der Stadt Babenhausen als auch ihre Rolle nach außen ab.

Die Leitbilder orientieren sich teilweise an denen, die mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt aus dem Jahr 2009 nach umfassender Vorarbeit formuliert wurden. Bereits damals wurden u.a. die günstige geografische und verkehrliche Lage Babenhausens, die gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, die positive Bevölkerungsentwicklung und der gut erhaltene historische Altstadtkern als Stärken erkannt, die es zu halten und auszubauen gilt. Potenziale wurden insbesondere beim Thema „Wasser“ – bezüglich der Vorzüge für die Siedlungsentwicklung und auch der Möglichkeit zur touristischen Vermarktung der Stadt – sowie in der Konversion des (damals gerade erst in öffentliche Hand übergegangenen) Kasernenareals erkannt. Andererseits bestehen auch einige der vor rund 15 Jahren diagnostizierten Konflikte und Risiken nach wie vor: Die gute Situation im Gewerbebereich, das Arbeitsplatzangebot gleichermaßen betreffend wie die für die Stadt wichtigen Gewerbesteuererinnahmen, basiert wesentlich auf monostrukturiertem, produzierenden Großgewerbe. Die Verkehrsproblematik, insbesondere auch an den Knotenpunkten der Ortseinfahrten, ist nicht gelöst; eine Umfahrung steht immer noch in den Sternen. Auch die Aufwertung des Bahnhofsareals und der Platanenallee konnte bislang nur fragmentarisch umgesetzt werden.

B.2 Leitbilder für den Siedlungsraum

Aufgabe der Wohnsiedlungsentwicklung ist, ausreichend Fläche für den Bedarf an Wohnraum und Gewerbegebieten im Stadtgebiet bereitzustellen, hierbei jedoch gleichzeitig so sparsam wie möglich zu verfahren. Boden ist nicht nur ein teures, sondern vor allem auch ein endliches Gut, das, einmal in Anspruch genommen, den Großteil seiner wertvollen ökologischen Funktionen verliert und als landwirtschaftliche Nutzfläche wegfällt. Nationales Ziel der Bundesrepublik ist deshalb die Reduzierung des Flächenverbrauchs auf 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030 und auf 0 ha pro Tag bis zum Jahr 2050.⁶⁰ Konkret bedeutet das: Wo immer möglich sollen für bauliche Maßnahmen Innenentwicklungspotenziale genutzt werden, also unbebaute Flächen in zusammenhängend bebauter Umgebung oder auch brachliegende Grundstücke. Neue Flächen im Außenbereich, sprich Erweiterungen über die bisherigen Siedlungsränder hinaus, sollen nur erfolgen, wenn nachweislich Bedarf besteht und keine anderen geeigneten Flächen verfügbar/aktivierbar sind. Weiterhin trägt eine kompakte, nach innen gerichtete Stadtentwicklung dazu bei, Ortskerne lebendig zu halten, Leerstände zu vermeiden und durch eine hohe Auslastung bestehender Infrastruktur wie auch im Umkehrschluss die Vermeidung deren Neuerrichtung langfristig Kosten zu senken.

Innenentwicklungspotenziale

Das größte Innenentwicklungspotenzial stellt die Umsetzung des Bebauungsplans „Kaisergärten“ auf dem ehemaligen Kasernenareal südlich der B26 dar. Erste Sanierungs-, Umbau- und Neubauprojekte haben auf dem Gelände in der jüngeren Vergangenheit bereits stattgefunden, trotzdem wird das Gebiet noch mindestens bis Ende des laufenden Jahrzehnts eine zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung der Stadt Babenhausen bleiben. Das Gelände hat das Potenzial, durch die vorgesehene Nutzungsmischung – unter im Stadtgebiet erstmaliger Festsetzung eines Urbanen Gebiets – aus Wohnen, Gewerbe, sozialer Infrastruktur, Einzelhandel und weitläufigen Grünachsen einen neuen Mittelpunkt des Stadtgebiets zu bilden und innovative Ideen zu erproben.

Darüber hinaus besteht mit dem bereits von den Gebäudebrachen geräumten Areal westlich der Frankfurter Straße (ehemals Iroplast) ein rund 3,5 ha großes, ideal für eine Nachnutzung geeignetes Gebiet, das im Süden und Osten an bestehende Bebauung anschließt und im Norden durch die Ansiedlung eines neuen Supermarkts den westlichen Ortsrand der Kernstadt in diesem Bereich schließen kann. Das Gelände ist bereits vollständig für die Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern überplant und wird aller Voraussicht nach in naher Zukunft erschlossen und bebaut.

Größere Innenentwicklungspotenziale bestehen ansonsten nur im östlichen Bereich von Sickenhofen, einige nahe beieinanderliegende leere Grundstücke finden sich auch im östlichen Teil von Hergershausen.

In der städtebaulich intakten und dank Verkehrsberuhigung aufenthaltswerten Altstadt bestehen indes einige Leerstände, die zu beseitigen nicht nur das äußere Erscheinungsbild des Ortskerns aufwerten, sondern bei Ansiedlung innenstadtauglichen Gewerbes auch die Ortsmitte funktionell stärken könnte. Insbesondere vor dem Hintergrund der landesweit wie auch

⁶⁰ vgl. BMUV 2024: <https://www.bmuv.de/WS2220>

grenzüberschreitend zu beobachtenden Entwicklung hin zu immer größeren Verkaufsflächen und der Neuerrichtung von Gewerbe- bzw. Einzelhandelsgebieten an den Ortsrändern gilt es, ein Aussterben der Innenstädte zu verhindern und eine wohnortnahe, möglichst fußläufige Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu sichern.

Neubaufflächen

Rechnerisch erscheint gegenwärtig der Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet mit der Entwicklung des ehemaligen Kasernenareals über den Bebauungsplan „Kaisergärten“ gedeckt. Zusätzlich erfolgt derzeit die Erschließung des ehemaligen Iroplast-Geländes in der Frankfurter Straße. Sollte sich jedoch ein erheblich größerer Bedarf entwickeln als mittels Vorausberechnung⁶¹ prognostiziert (ca. 8 % Einwohnerrückgang bis 2035) oder die Verfügbarkeit vorgesehener Flächen, beispielsweise aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, eingeschränkt sein, könnten zusätzliche Neuausweisungen notwendig werden. Für diesen Fall sollen im Flächennutzungsplan Flächen vorgehalten werden – im vorliegenden Entwurf umfassen sie insbesondere kleinteilige, an mehreren Stellen auch schrittweise umsetzbare Arrondierungen an den Ortsrändern von Kernstadt und Ortsteilen.

Anders gestaltet sich der Spielraum bei der Entwicklung von Gewerbeflächen. Das einzige große, zusammenhängende Gewerbegebiet innerhalb der Stadtgrenzen ist das mit mehreren Bebauungsplänen überplante Areal „Im Riemen“ und Umgebung, südlich der B26. Die dortigen Grundstücke sind nahezu ausgelastet, es bestehen nur einzelne Nachverdichtungsmöglichkeiten durch die Schließung von Baulücken oder die Umnutzung untergenutzter Bereiche (etwa bauliche Nutzung der als Kfz-Abstellplatz zweckentfremdeten Grundstücke westlich der Edmund-Lang-Straße oder Umsiedlung des nur noch auf einem Bruchteil der ehemals vorgesehenen Sportflächen vorhandenen Skate- und Dirtparks unter Anschluss der Flächen an die Entwicklung des Gebiets „Kaisergärten“). Insbesondere für flächenintensive Ansiedlungen ist im Bestand kaum ein Angebot herstellbar. Um ausreichende Flexibilität zu schaffen und Babenhausen auch weiterhin als attraktiven Standort für Gewerbetreibende zu positionieren, ist eine Neuausweisung auf bislang dem Außenbereich zuzurechnenden Flächen erforderlich. Städtebaulich ist aufgrund der absehbaren Nutzungskonflikte und der verkehrsgünstigen Lage eine Konzentration der Gewerbeentwicklung in der Kernstadt anzustreben; die Überplanung peripherer Stadtteile ist nur in begründeten Ausnahmefällen sinnvoll.

B.2.1 Leitbild Siedlungsentwicklung

Für die Siedlungsentwicklung sind die oben angerissenen Umstände sowie zahlreiche weitere fachliche Aspekte – etwa Kosten-Nutzen-Schätzungen, verkehrliche und technische Eignung, Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und Abdeckung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Barrierefreiheit, Nachhaltigkeit und Langlebigkeit, Planungsrecht, Bodenpolitik/-bevorratung, Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen – maßgeblich. Die Entwicklungsabsichten können wie folgt zusammengefasst werden:

⁶¹ vgl. Hessen Agentur 2023: Gemeindedatenblatt für Babenhausen, Stadt (432002), S. 1f.

- Eigenarten und Besonderheiten der Ortsteile erkennen, beachten und stärken
- primäre Nutzung von Innenentwicklungsflächen durch Lückenschluss und Brachflächenreaktivierung, insbesondere westlich der Frankfurter Straße und entlang der Aschaffener Straße
- bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum im Rahmen der verbleibenden Flächenkulisse außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete von Gersprenz, Richerbach und Semme
- bedarfsgerechte Anpassung und Erweiterung der sozialen Infrastruktur, insbesondere Kindergärten und Senioreneinrichtungen (siehe Leitbild B.2.3 unten)
- Attraktivierung und Belebung der Innenstadt und wo möglich Wiederherstellung einer Nutzungsmischung (Verhinderung Schlafstadt)
- klare Nutzungstrennung bzw. Verhinderung weiterer Wohnnutzung im Gebiet „Im Riem“ zur Herstellung eines gewerbefreundlichen Umfelds
- Neuordnung des Gebiets zwischen Bahntrasse Darmstadt-Aschaffenburg und B26 östlich der Bahnunterführung
- Neuordnung des Gebiets zwischen Kaisergärten und Mattel-Areal
- Eindämmung des Kiesabbaus soweit im Rahmen der Regionalplanung umsetzbar
- Umgestaltung ausgekieseter Abbaugruben für Freizeitzwecke (städtebauliche Analyse bestehender und mangelnder Ausstattung)

B.2.2 Leitbild Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Arbeitsplätze

Bundesweite und weltweite Entwicklungen haben in den letzten Jahrzehnten, allen voran durch die flächendeckende Verbreitung des Internets seit den 1990er Jahren und die seitdem rasant fortgeschrittene Digitalisierung und Globalisierung, die Wirtschaftswelt grundlegend verändert: Der Dienstleistungssektor dominiert den Arbeitsmarkt, Käufe aller Art sind längst nicht mehr an den stationären Handel gebunden und in wenigen Tagen per Lieferung nach Hause zu ordern, gleichzeitig hat die durchschnittliche physische Verkaufsfläche je Geschäft zugenommen und Neuansiedlungen auf der grünen Wiese hervorgerufen; Automatisierungsprozesse und Künstliche Intelligenz haben menschliche Arbeit in vielen Bereichen erleichtert oder ersetzt, mobiles Arbeiten und flexiblere Arbeitszeiten stellen die klassische Büroarbeit infrage.

Diese Entwicklungen schlagen unterschiedlich stark auf Babenhausen durch. Die Stadt weist einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil aus 1. Sektor (Rohstoffabbau) und 2. Sektor (Industrie / Produzierendes Gewerbe) auf. Besonders ist hierbei auch die Abhängigkeit des 2. Sektors von einem singulären Großbetrieb im Norden der Kernstadt. Das Leitbild für die zukünftige gewerbliche bzw. wirtschaftliche Entwicklung Babenhausens zielt daher u.a. auf eine Diversifizierung der Gewerbelandschaft und die Schaffung hochqualifizierter Arbeitsplätze im Dienstleistungs-, IT- und F&E-Bereich.

- Sicherung bestehender Betriebe und ihrer Standorte
- Vorhalten neuer Flächen mit Eignung für unterschiedliche gewerbliche Ansprüche (Diversifizierung; Möglichkeit zu Erweiterung und Neuansiedlung)

- Stärkung der Versorgungs- und Magnetfunktion der Innenstadt/Altstadt
- Ansiedlung kleinteiliger, verträglicher Dienstleistungs-, Einzelhandels- und ggf. Handwerksnutzungen in der Innenstadt/Altstadt
- Förderung innovativer Firmenkonzepte (insbesondere auch im Bereich „Kaisergärten“)
- Ansiedlung oder Absicherung einer (möglichst fußläufig erreichbaren) Nahversorgung in allen Ortsteilen
- Stadtmarketing für ins Stadtprofil passende Unternehmenssparten, auch im Hinblick auf die Nähe zur Metropole Frankfurt a.M. und die beschränkten Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes

B.2.3 Infrastruktur und Versorgung

Die Bereiche Infrastruktur und Versorgung unterliegen mehreren weitreichenden Einflussfaktoren: Dem demografischen Wandel, wirtschaftlichen Zwängen, jahrzehntelange Einsparungen der öffentlichen Hand und nicht zuletzt auch dem Klimawandel.

Die Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung verschieben die Bedarfe hinsichtlich der sozialen Infrastruktur und gleichzeitig auch die Auslastung der technischen Infrastruktur. Langfristig nimmt das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Babenhausen wie in der gesamten Bundesrepublik bei allein natürlicher Entwicklung deutlich zu, den derzeitigen Wert zu halten oder gar zu senken wäre nur im Falle anhaltender bis steigender Wanderungsbewegungen zu erwarten. Hierdurch sinkt tendenziell die Auslastung frühkindlicher Einrichtungen und möglicherweise sogar Schulen, während der Bedarf an altersgerechten Wohn-, Mobilitäts- und Versorgungsangeboten wächst. Bleiben ältere Personen mit tendenziell sinkender Haushaltsgröße in großen Häusern wohnen oder fallen als Folge fehlender sozialer Durchmischung eines Stadtteils langfristig gesehen Wohnräume leer, kann dies zu einer kritischen Unterauslastung der vorhandenen Infrastruktur führen, hiervon regelmäßig besonders betroffen sind Wasser- und Abwasserleitungen.

Unabhängig von der Bevölkerungsentwicklung altert zudem die bestehende Infrastruktur: Leitungen und Straßen, Gebäude und ihre Ausstattung, der Fuhrpark und die Haltestellen des Nahverkehrs. Es sind hohe Investitionen nötig, um einen guten Zustand zu erhalten – gerade auch in Bereichen, in denen mitunter nur rudimentäre Bestandserhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Im Verkehrsbereich spielt der öffentliche Nahverkehr (ÖPNV) eine bedeutende Rolle. Einerseits, um die nähräumliche Mobilität für Bevölkerungsgruppen zu sichern, die nicht (mehr) über eigene Fahrzeuge verfügen und andererseits, um die Treibhausgasemissionen im Verkehrssektor zu reduzieren. Zentrale Aspekte sind Erhalt und Ausbau des Netzes – wie im Regionalplan Südhessen 2010/2024 u.a. mit dem Bahnhofstypus Sickenhofen vorgesehen – sowie eine Taktverdichtung auf bestehenden Linien.

Zweite Säule der Versorgung sind Läden und andere Einrichtungen vor allem des täglichen und mittelfristigen Bedarfs, z.B. Lebensmitteleinzelhandel, Apotheken, Friseure, Bekleidungsgeschäfte, Spiel- und Sportwaren, Elektronikartikel. Diesbezüglich gilt es vor dem Hintergrund der schleichend, aber stetig erfolgten Zunahme der Verkaufsflächen, der Standortverlagerungen aus den Kernbereichen der Städte in die – oft nur schlecht anders als mit dem Auto zu erreichenden – Peripherie und des fehlenden oder auch eingesparten Personals, ein

intaktes Versorgungsnetz aufrechtzuerhalten. In Babenhausen sollte wegen der Konzentration des bestehenden Angebots auf das Gewerbegebiet südlich der B26 („Im Riemen“) auf die Etablierung kleinerer Versorgungseinheiten in den Ortsteilen hingewirkt werden. Zusammenfassend lassen sich folgende Stichworte formulieren:

- Sicherung der Grundversorgung in der Kernstadt
- Hinwirken auf attraktive Ansiedlungsbedingungen und Bereitstellung von Flächen für Nahversorgung in allen Ortsteilen, ggf. durch automatisiert nutzbare Kleinfilialen (z.B. tegut „teo“)
- Anschluss schlecht abgedeckter Gemeindebereiche ans Nahverkehrsnetz (insbesondere Gebiete „Lachewiesen“ und „Kaisergärten“)
- Prüfung der Auslastung vorhandener sozialer und technischer Infrastruktureinrichtungen sowie ggf. Optimierung
- Gezielter und bedarfsangepasster Infrastrukturausbau, speziell bei Neuausweisungen
- Förderung erneuerbarer Energien
- Förderung privater Initiativen und Investitionen (z.B. bei Innenstadtreaktivierungsmaßnahmen, Baugebieterschließung, Neubau- oder Umgestaltungsmaßnahmen im (Nah)Verkehrsbereich)

B.3 Leitbilder für den Landschaftsraum

Basierend auf der flächendeckenden Bestandsanalyse des Gemeindegebietes, der Auswertung der Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen (Landesplanung und Regionalplanung) und der Fachplanungen (Gewässerentwicklungspläne etc.), den Anregungen aus den städtischen Gremien sowie den Leitsätzen des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes wurden Leitbilder für eine nachhaltige Entwicklung des Babenhäuser Landschaftsraumes erarbeitet.

- naturverträgliche Landwirtschaft
- Waldumbau, nachhaltige, klimaangepasste resiliente Waldentwicklung
- natürlicher Hochwasser- und Gewässerschutz

Basierend auf der flächendeckenden Bestandsanalyse des Gemeindegebietes, der Auswertung der Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen (Landesplanung und Regionalplanung) und der Fachplanungen (Gewässerentwicklungspläne etc.), den Anregungen aus den städtischen Gremien sowie den Leitsätzen des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes wurden Leitbilder für eine nachhaltige Entwicklung des Babenhäuser Landschaftsraumes erarbeitet.

Im Rahmen dieses Landschaftsplanes wird bewusst auf eine kleinräumige und punktgenaue Festlegung von Maßnahmenflächen verzichtet. Stattdessen werden großräumige Suchräume ausgewiesen, in denen sich aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten, aktueller Nutzungen und fachlicher Potenziale Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserwirtschaft, zur Förderung des Biotopverbunds und zur Landschaftsentwicklung besonders anbieten.

Hintergrund hierfür ist die Erfahrung, dass konkrete Festsetzungen häufig an Eigentumsverhältnissen, mangelnder Flächenverfügbarkeit oder geänderten Rahmenbedingungen scheitern. Durch die Darstellung von Suchräumen bleibt die Planung flexibel und anschlussfähig für künftige Konkretisierungen im Rahmen von Fachplanungen, freiwilligen Kooperationen, Flurbereinigungen oder Förderprogrammen und erhöht damit die Realisierungswahrscheinlichkeit der Maßnahmen erheblich.

B.3.1 Naturverträgliche Landwirtschaft

In den vergangenen Jahrzehnten hat sich die Landwirtschaft in Deutschland zunehmend intensiviert. Charakteristisch dafür ist die Vergrößerung der Ackerschläge sowie der Rückgang landschaftsprägender Zwischenstrukturen wie Feldraine, Hecken und Saumbiotope. Häufig grenzen landwirtschaftliche Flächen direkt an Gewässer, ohne ausreichend dimensionierte Pufferstreifen, sodass Nährstoff- und Sedimenteinträge verstärkt auftreten können.

Zudem führen Wind- und Wassererosion sowie eine intensive Bodenbearbeitung vielerorts zu einem Rückgang der natürlichen Humusschicht. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln hat sich in diesem Zusammenhang weiter erhöht, was sich auf Flora, Fauna und Bodenlebensgemeinschaften negativ auswirkt. Insgesamt ist das natürliche Gleichgewicht der Agrarlandschaft vielerorts empfindlich gestört.

Diese Entwicklung ist auch in der Stadt Babenhausen feststellbar. Historisch war Babenhausen durch großflächige Wiesen- und Weidenlandschaften geprägt, die zahlreichen, zum Teil seltenen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum boten und als wichtiges überregionales Vernetzungselement dienten. Diese Flächen trugen wesentlich zur Strukturvielfalt und zur ökologischen Funktionalität der Landschaft bei.

Heute sind diese artenreichen Grünlandbereiche nur noch in Resten, vor allem im Nordosten des Stadtgebiets, erhalten. Mit dem neuen Landschaftsplan soll die Bedeutung der Wiesen- und Weidenwirtschaft wieder stärker berücksichtigt werden, um sowohl dem Artenschutz als auch dem landschaftlichen Erscheinungsbild und der Biotopvernetzung Rechnung zu tragen.

- Beitrag einer vielfältigen landwirtschaftlichen Nutzung zur Erhaltung und zur Pflege der Kulturlandschaft, mit Fokus auf Extensivierung und ein gesundes Verhältnis zwischen Acker- und Grünlandwirtschaft.
- Erhaltung, Unterstützung und Weiterentwicklung der räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen
- Erhaltung landwirtschaftlich genutzter Gebiete, insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden
- Minderung von Erosionsvorgängen in ackerbaulich genutzten Hanglagen (Bodenschutzmaßnahme)
- Erhöhung der Strukturvielfalt, durch mehr Zwischengrün, Pufferstreifen und Brach-/Ruderalflächen

B.3.2 Naturverträgliche Forstwirtschaft – Waldumbau

Das wesentliche Ziel des Waldumbaus ist es, die Wälder gegenüber biotischen und abiotischen Störungen stabiler und widerstandsfähiger zu machen. Darüber hinaus wird aber auch die Erhaltung und Verbesserung der Biodiversität erwartet.

Der Waldumbau betrifft vor allem gleichförmige Bestände, also gleichaltrige, homogene Wälder, die von einer Baumart dominiert werden. Diese Bestände werden mit auf den jeweiligen Standort passenden Baumarten angereichert (Stichwort potentielle natürliche Vegetation), damit eine vielfältige Struktur entsteht. Auch bietet es sich an, zunächst die Waldflächen umzubauen, welche aktuell bereits Schäden wie z.B. Sturm-, Trocken oder Schädlingsbefall aufweisen.

Einen großen Mehrwert für Flora und Fauna stellen sogenannte Mikrohabitate dar. Im Wald sind dies meist ältere, größere Biotopbäume oder Totholzansammlungen. Biotopbäume können lebende oder auch abgestorbene Bäume sein, die besondere Kleinlebensräume, sogenannte Mikrohabitate, aufweisen, wie beispielsweise Baumhöhlen, Stammverletzungen oder Pilzkonsolen. Diese Kleinlebensräume sind für die Diversität des Waldes von besonderer Bedeutung, da viele spezialisierte Arten eng an solche Strukturen gebunden sind. Darüber hinaus wird vermutet, dass sich eine große Vielfalt an Habitaten auch positiv auf die Artenvielfalt und die Resilienz eines Waldes auswirkt.

Zusammenfassend sollten also zunächst große Monokulturwälder mit einem möglichst hohen Laubholzanteil angereichert werden sowie auf eine hohe Strukturvielfalt geachtet werden. Hierbei sollte ein Wechsel aus unterschiedlichen Baumarten in unterschiedlichen Altersklassen erfolgen und auf einen hohen Totholzanteil geachtet werden.

In Babenhausen herrscht bei den heutigen Waldflächen primär der „Drahtschmielen-Buchenwald im Wechsel mit Flattergras-Buchenwald“ (L23), als, als potentielle natürlich Vegetation vor.

Im Bereich der Gersprenzniederung ist es der „Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald im Komplex mit Flattergras-Buchenwald; gebietsweise mit Waldmeister-Buchenwald“ (F33).

Im Bereich südlich von Babenhausen, Harreshausen, sowie Sickenhofen, Hergershausen, Harpertshausen und Langstadt, ist es der „Flattergras-Buchenwald“ (M20).

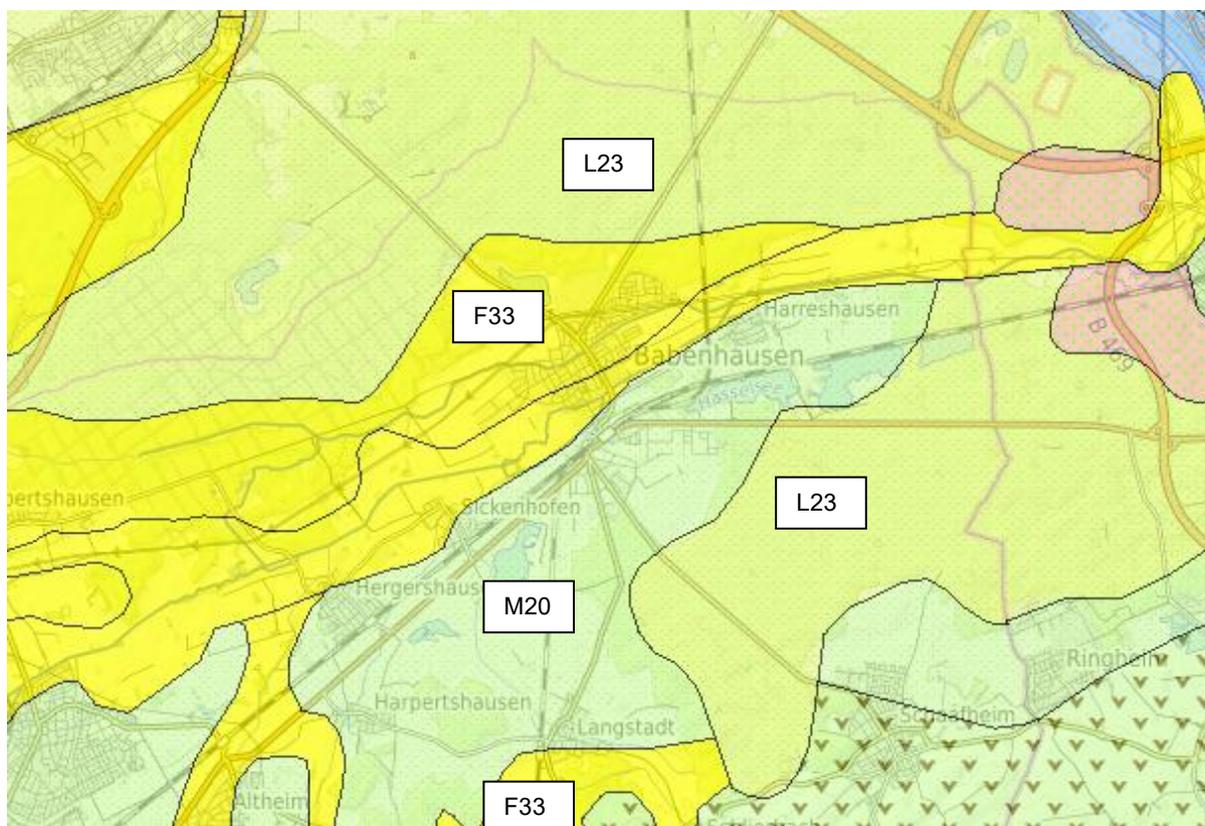


Abb. 15: Übersicht der potentiellen natürlichen Vegetation im Stadtgebiet Babenhausen

B.3.3 Natürlicher Hochwasser- & Gewässerschutz

Der natürliche Hochwasserschutz setzt im Vergleich zum technischen Hochwasserschutz auf Kapazitäten des Naturhaushaltes, um Wasser in der Landschaft zu speichern. Hierzu werden jedoch großräumig Flächen benötigt.

Für einen langfristig kostengünstigeren Hochwasserschutz ist ein natürlicher Hochwasserschutz unabdingbar, auch wenn in der Vergangenheit und immer noch verstärkt auf technischen Hochwasserschutz gesetzt wird. So ist die Entwicklung eines natürlichen Hochwasserschutzes, bestehend aus Flutwiesen und/oder der Ausweitung und Wiedervernässung von Auen langfristig nicht nur kostengünstiger, sondern hat auch große Synergieeffekte für

die lokale und regionale Flora und Fauna sowie die Nutzung als Freizeit- und Erholungsgebiet.

Die Stadt Babenhausen hat immer wieder im städtischen Bereich mit Hochwasser zu kämpfen. Ein Grund hierfür ist die vor bereits vor Jahrzehnten durchgeführte Begradigung der Gersprenz. Ganz im Westen ist noch ein Teil der Gersprenz in ihren einigermaßen ursprünglichen Lauf vorhanden, zu nennen ist hier auch das Naturschutzgebiet „Kleine Qualle“, die einen hohen Stellenwert zum Hochwasserschutz durch seine Flutwiesen beiträgt.

Entlang der Gersprenz liegen die landwirtschaftlichen Nutzflächen, vor allem östlich und westlich der Kernstadt, fast komplett am Fließgewässer. Beidseitig sind zum Teil noch dünne Gehölzstreifen vorhanden.

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Hochwasserrisikos und zur ökologischen Aufwertung des Gewässersystems soll die Gersprenz künftig einen stärkeren Beitrag zum natürlichen Hochwasserschutz leisten.

Geplant ist insbesondere, dem Flusslauf – vor allem im Abschnitt westlich der Kernstadt Babenhausen – wieder mehr Raum zu geben, indem der Fluss in Teilbereichen renaturiert wird und naturnahe Strukturen zurückerhält. Durch diese Maßnahmen kann der Abfluss gebremst, die Retentionskapazität erhöht und das Hochwasserrisiko für Siedlungsbereiche reduziert werden. Gleichzeitig entstehen wertvolle Feuchtlebensräume, die die Artenvielfalt fördern und den Biotopverbund stärken.

Darüber hinaus soll zum Schutz der Gewässer die Belastung durch Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft verringert werden. Hierzu ist vorgesehen, entlang der Gersprenz ausreichend breite, beidseitige Gewässerrandstreifen dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Diese Pufferstreifen sollen mit standortgerechten, mehrjährigen Gehölzen oder Krautsäumen gestaltet werden, um Nähr- und Schadstoffeinträge zu minimieren, Erosion vorzubeugen und zusätzliche Lebensräume zu schaffen.

Ergänzend wird angestrebt, Flächen im unmittelbaren Gewässerumfeld – soweit möglich – aus der intensiven Ackernutzung herauszunehmen und einer extensiven Grünlandbewirtschaftung zuzuführen. Durch extensive Nutzung (z. B. späte Mahd, geringe Düngung) kann nicht nur der Wasserhaushalt stabilisiert werden, sondern auch die Artenvielfalt in der Agrarlandschaft deutlich gefördert werden.

B.4 Ziele und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung

Im Folgenden wird die im Teil A dargelegte Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung in Babenhausen analysiert und bewertet. Prognosedaten des Hessischen Landesamts für Statistik geben zudem einen Ausblick auf voraussichtliche Neubaubedarfe an Wohnbauflächen im Stadtgebiet. Vor diesem Hintergrund werden auch die Innenentwicklungspotenziale aufgezeigt und einer Prüfung unterzogen.

B.4.1 Wohnen

B.4.1.1 Siedlungsentwicklung

Bautätigkeit

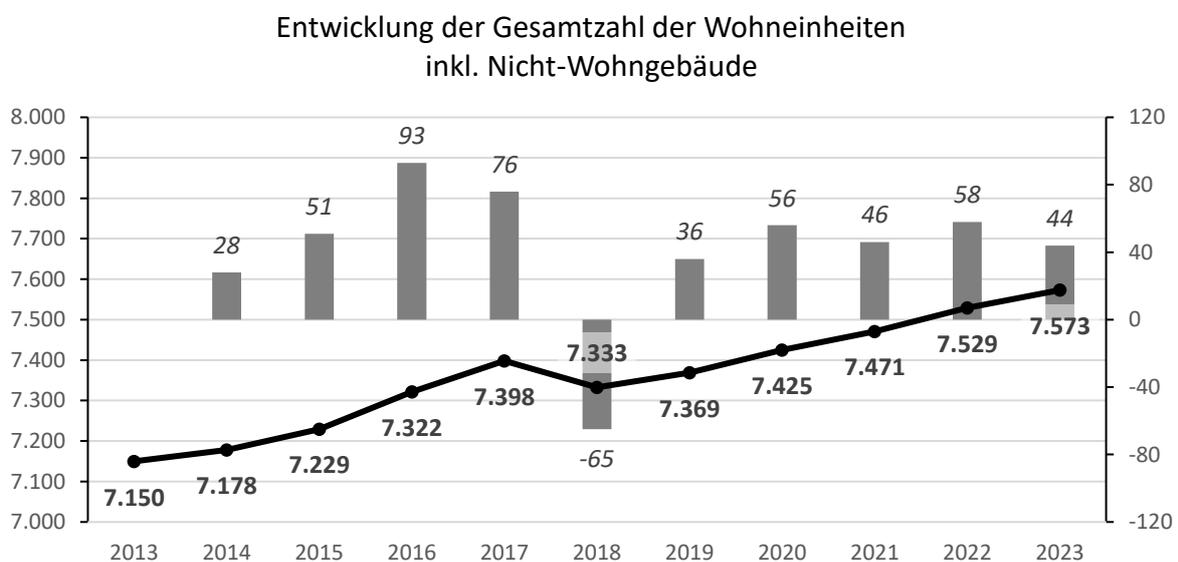


Abb. 16: Wohneinheitenbestand im Stadtgebiet Babenhausen, einschließlich Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden; Veränderung zum Vorjahr in grauen Säulen dargestellt (Quelle: eigene Darstellung nach Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2014 – 2024)

Der Bauboom der 1960er bis 1980er Jahre spiegelt sich auch in Babenhausen in der Aufstellung zahlreicher Bebauungspläne wider (vgl. Kapitel 0), insbesondere die Kernstadt und der Ortsteil Hergershausen haben ihre Siedlungsfläche umfangreich vergrößert bis vervielfacht. Auch wenn aus dieser Zeit keine statistischen Daten zum Wohnungs- und Wohngebäudebestand vorliegen, ist davon auszugehen, dass sich eine rasante Entwicklung vollzogen hat, die bis in die Gegenwart deutlich abgeflacht ist. Trotzdem zeigt die bauliche Entwicklung in Babenhausen auch im zurückliegenden Jahrzehnt stetig nach oben: Allein seit 2013 hat die Anzahl an Wohneinheiten im Stadtgebiet um 423 zugenommen; seit 2004⁶² sogar um 957.

⁶² erster Jahrgang der digital verfügbaren Hessischen Gemeindestatistik des Hessischen Statistischen Landesamts, Wiesbaden

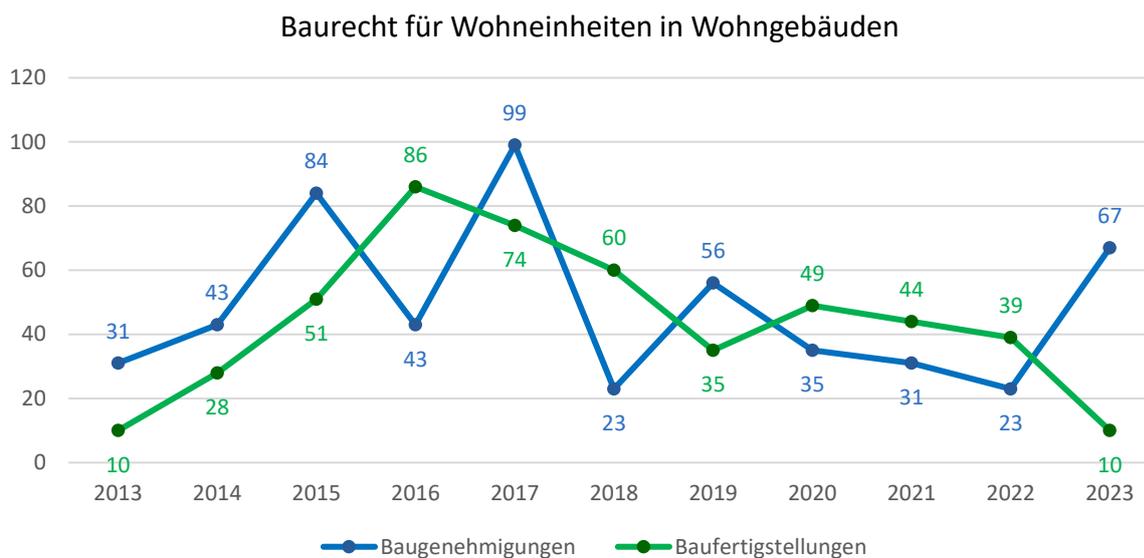


Abb. 17: Gegenüberstellung genehmigter und realisierter Wohneinheiten in Wohngebäuden im Stadtgebiet Babenhausen (Quelle: eig. Darstellung nach Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2014 – 2024)

Aus den Zahlen lässt sich auch ablesen: Der Fokus bei Baunachfrage (Genehmigungen) und Baufertigstellung liegt mit einem Anteil von stets mehr als 50 %, in einzelnen Jahren sogar zwischen 75 und 100 %, auf Einfamilien- und Doppelhäusern. Aus der Reihe fallen nur die Jahre 2015/2016, in denen auf dem ehemaligen Kasernenareal zahlreiche Wohnungen für Flüchtlinge eingerichtet wurden.

Im Vergleich mit ähnlich großen Gemeinden des Landkreises Darmstadt-Dieburg – hier wurden das Mittelzentrum Dieburg sowie die Mittelstädte Ober-Ramstadt und Weiterstadt ausgewählt – verhält sich die Zahl von Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Babenhausen durchschnittlich, Schwankungen zwischen den Gemeinden glichen sich zumeist in den Folgejahren wieder aus. Auffällig ist zum einen, dass Dieburg trotz seiner etwas geringeren Einwohnerzahl gegenüber Babenhausen im Jahr 2014 mit 265 außerordentlich viele Baugenehmigungen erteilte. Zum anderen wurden in allen vier Gemeinden in den Jahren 2014 – 2019 zahlreiche Wohneinheiten fertiggestellt; während in Babenhausen im Jahr 2016 mit 86 knapp viermal so viele Wohnungen fertiggestellt wurden wie in den Vergleichsgemeinden, führt von 2017 bis 2019 mit 105, 184 und 93 Wohnungen Dieburg die Statistik mit deutlichem Abstand an.

Interessant hierbei ist: Die Gegenüberstellung der Entwicklung von Wohneinheitenbestand und Einwohnerzahl lässt keine klare Korrelation erkennen (vgl. Abb. 18). Mehr Wohneinheiten bedeuten nicht automatisch mehr Einwohner; gleichzeitig hat sich die Einwohnerzahl teilweise positiver entwickelt hat als die Anzahl der Wohneinheiten, was für eine Reserve auf dem Wohnungsmarkt spricht.

Insbesondere Babenhausen hatte in den letzten zehn Jahren ein starkes Einwohnerwachstum zu verzeichnen (+ 12,2 % zum Stand 2013) und hat, relativ und absolut, mehr Einwohner hinzugewonnen als das Mittelzentrum Dieburg, obwohl der Wohnungsbestand in Dieburg von 2013 bis 2023 um zwei Drittel stärker gewachsen ist (6.583 auf 7.288) als der in Babenhausen (7.150 auf 7.573). Babenhausen kann damit als sehr attraktiver Wohnstandort bewertet werden.

Gegenüberstellung der relativen Entwicklung von
 Wohneinheitenbestand (WE) und Einwohnerzahl

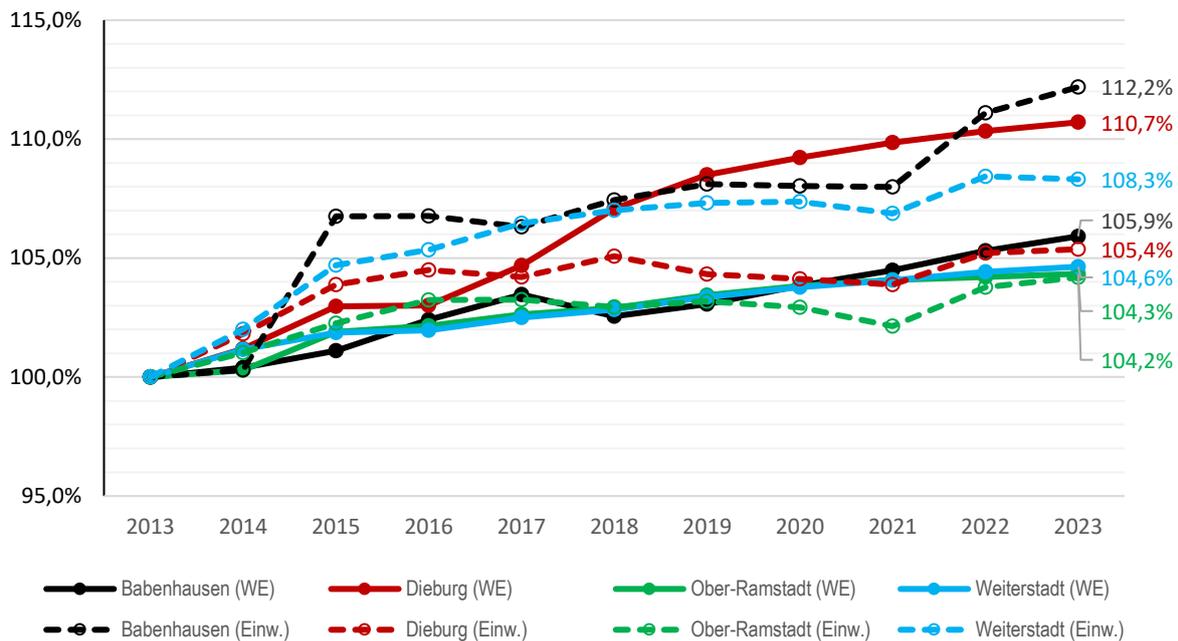


Abb. 18: Vergleichsdarstellung zu Wohneinheitenbestand- und Einwohnerzahl mit Dieburg als das Babenhausen zugeordnete Mittelzentrum und zwei weiteren landkreisangehörigen Gemeinden (Quelle: eigene Darstellung nach Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2014 – 2024)

Insgesamt teilt sich der Gebäudebestand in Babenhausen trotz seiner Zunahme um über 350 Gebäude seit dem Jahr 2013 nahezu unverändert folgendermaßen auf:

ca. 64 - 66 % EFH	ca. 21 - 23 % DH	12 - 13% MFH
-----------------------------	----------------------------	------------------------

Tabelle 3: Aufteilung Gebäudebestand, Gesamtzahl Wohngebäude in Babenhausen zum 31.12.2023: 4.318. (EFH: Einfamilienhaus, DH: Doppelhaus/Zweifamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus / 3 u. mehr Wohneinheiten; Quelle: eigene Berechnung nach Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2014 – 2024)

Haushalte und Wohnflächen

Seit Jahrzehnten ein bundesweiter Trend mit starkem Einfluss auf den Wohnungsmarkt ist die kontinuierliche Verkleinerung von Haushaltsgrößen. Dies meint die durchschnittliche Nutzung einer Wohneinheit durch weniger Personen und äußert sich in einem steigenden Anteil von Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten und einem zurückgehenden Anteil von Haushalten mit drei oder mehr Personen. Folge für das Wohnraumangebot: Die gleiche Wohnungsmenge bietet weniger Personen eine Wohnung – bzw. benötigt eine unveränderte Anzahl wohnungssuchender Personen insgesamt mehr Wohneinheiten.

Basisergebnisse der Haushaltsprognose										
Raumbezug	demografische Merkmale	1990	Anteil	2017	Anteil	Index	2040	Anteil	Index	
		1.000	in %	1.000	in %	1990 = 100	1.000	in %	2017 = 100	
Bundesrepublik Deutschland	Bevölkerung in privaten Haushalten	80.042		83.693			82.559		98,6	
	Haushalte insgesamt	35.199		41.963		119,2	42.512		101,3	
	darunter Haushalte mit ... Personen									
	1	11.850	33,7	17.511	41,7	146,4	18.805	44,2	107,4	
	2	10.824	30,8	14.238	33,9	131,5	14.418	33,3	99,4	
	3	6.002	17,1	5.019	12,0	83,6	4.586	10,8	91,4	
	4	4.735	13,5	3.805	9,1	80,3	3.621	8,5	95,2	
	5 und mehr	1.785	5,1	1.390	3,3	77,8	1.352	3,2	97,3	
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,27		1,99			1,94			
Stadtstaaten	Bevölkerung in privaten Haushalten	5.648		6.068			6.541		107,8	
	Haushalte insgesamt	2.891		3.368		116,5	3.626		107,7	
	darunter Haushalte mit ... Personen									
	1	1.310	45,3	1.747	51,9	133,4	1.905	52,5	109,0	
	2	864	29,9	977	29,9	113,4	1.026	28,3	105,0	
	3	375	13,0	331	9,8	88,4	345	9,5	104,2	
	4	256	8,8	224	6,6	87,6	244	6,7	108,9	
	5 und mehr	86	3,0	88	2,6	102,3	106	2,9	119,8	
	durchschnittliche Haushaltsgröße	1,95		1,80			1,80			
Flächenländer West	Bevölkerung in privaten Haushalten	59.711		64.967			64.722		99,6	
	Haushalte insgesamt	26.212		31.969		122,0	32.871		102,8	
	darunter Haushalte mit ... Personen									
	1	8.920	34,0	13.008	40,7	144,3	14.262	43,4	109,6	
	2	8.004	30,5	10.775	33,7	134,6	10.929	33,2	101,4	
	3	4.390	16,7	3.903	12,2	88,9	3.600	11,0	92,3	
	4	3.452	13,2	3.120	9,8	89,8	2.974	9,0	95,3	
	5 und mehr	1.447	5,5	1.164	3,6	80,4	1.107	3,4	95,1	
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,28		2,03			1,97			
Flächenländer Ost	Bevölkerung in privaten Haushalten	14.708		12.658			11.296		89,2	
	Haushalte insgesamt	6.110		6.626		107,9	6.015		90,8	
	darunter Haushalte mit ... Personen									
	1	1.627	26,6	2.756	41,6	169,4	2.638	43,9	95,7	
	2	1.962	32,1	2.486	37,5	126,7	2.193	36,5	88,2	
	3	1.240	20,3	785	11,7	63,3	640	10,8	81,5	
	4	1.029	16,8	462	7,0	44,7	404	6,7	87,5	
	5 und mehr	252	4,1	138	2,1	54,5	139	2,3	101,2	
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,41		1,91			1,88			

Quelle: BBSR-Haushaltsprognose 2040/ROP

Abb. 19: Haushaltgrößen gemäß Raumordnungsprognose 2040 (Quelle: BBSR 2021, AnalysenKOMPAKT 05/2021, Raumordnungsprognose 2040, Seite 6)

Babenhausen wie auch die Vergleichsgemeinden im Landkreis Darmstadt-Dieburg scheinen, wie aus der folgenden Abb. 20 ersichtlich wird, eine gleichbleibende, dem allgemeinen Trend entgegenlaufende Entwicklung zu vollziehen:

Haushaltsgröße (Belegungsdichte) in Babenhausen und Vergleichsgemeinden des Lkr. Darmstadt-Dieburg

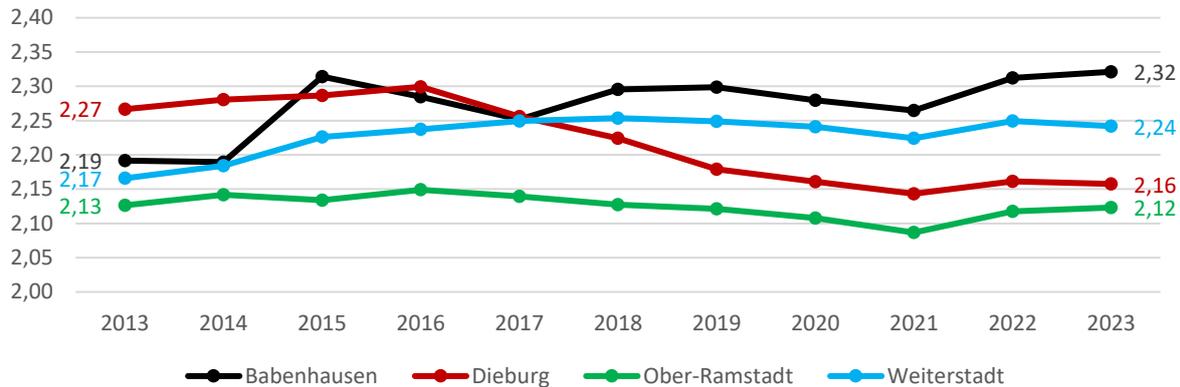


Abb. 20: Veränderung der Haushaltsgröße im Landkreis Darmstadt-Dieburg zum Vergleich mit der vorangegangenen Übersichtsgrafik des BBSR (Quelle: eigene Berechnung nach Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2014 – 2024).

Die Belegungsdichte ist nur in Dieburg gesunken, währenddessen hat sie in Ober-Ramstadt stagniert und in Weiterstadt und Babenhausen sogar signifikant zugelegt. Auch der Entwicklung ständig wachsender Pro-Kopf-Flächeninanspruchnahme – meist aggregierte Folge aus Singularisierung der Haushalte und gewachsener persönlicher Flächenansprüche – stellt sich Babenhausen entgegen: Der Wohnflächenverbrauch pro Einwohner ist von 2013 (48,12 m²) bis 2023 (45,81 m²) um über 2 m² gesunken.⁶³

B.4.1.2 Wohnbauflächenbedarf

Unabhängig von dem Bedarf, der im Rahmen einer örtlichen Planung für einzelne Gemeinden tatsächlich ermittelt wird, legt der Regionalplan Südhessen grundsätzlich ein gewisses Kontingent für neue Siedlungsflächen in einem bestimmten Zeitrahmen fest. Zusätzlich legt er für unterschiedliche Raumkategorien Mindestdichtewerte (Wohneinheiten pro Fläche) für Neubau fest. Der gültige Regionalplan Südhessen stammt aus dem Jahr 2010 (vgl. A.1.3.2). Sein Zeithorizont umfasst eigentlich die Jahre 2002 bis 2020; da die Neuaufstellung des Folge-Regionalplans noch nicht abgeschlossen ist, gelten die Festlegungen des RPS 2010 aber auch über das Jahr 2020 hinaus.

Der Stadt Babenhausen wurde für Wohnsiedlungsflächen im vorgenannten Zeitraum ein **Kontingent von 40 ha** zugestanden. Erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärfächen, werden auf diesen Wert angerechnet. Eine Eigenentwicklung ist auch in nichtzentralen Ortsteilen möglich. Der vorgeschriebene **Mindestdichtewert** liegt für Babenhausen als Teil des „Verdichteten Raums“ gem. Landesentwicklungsprogramm bei **35 bis 50 WE/ha**.

⁶³ eigene Berechnung nach Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2014 – 2024

Die Ermittlung des Wohnungsbedarfs basiert auf zwei wesentlichen Größen:

1. Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung

2. Auflockerungsbedarf

Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich selbst wiederum aus den beiden Kennzahlen der natürlichen Entwicklung (Saldo aus Geburten- und Sterbefällen) und der Wanderungsbewegungen zusammen. Um einen zukünftigen Bedarf an Wohnraum herzuleiten, werden entsprechend statistische Prognosen von offizieller Seite – Statistische Landesämter, Regierungspräsidien, Landkreise, etc. – herangezogen, ggf. zusammengeführt und schließlich mit dem Wohnungsbestand abgeglichen.

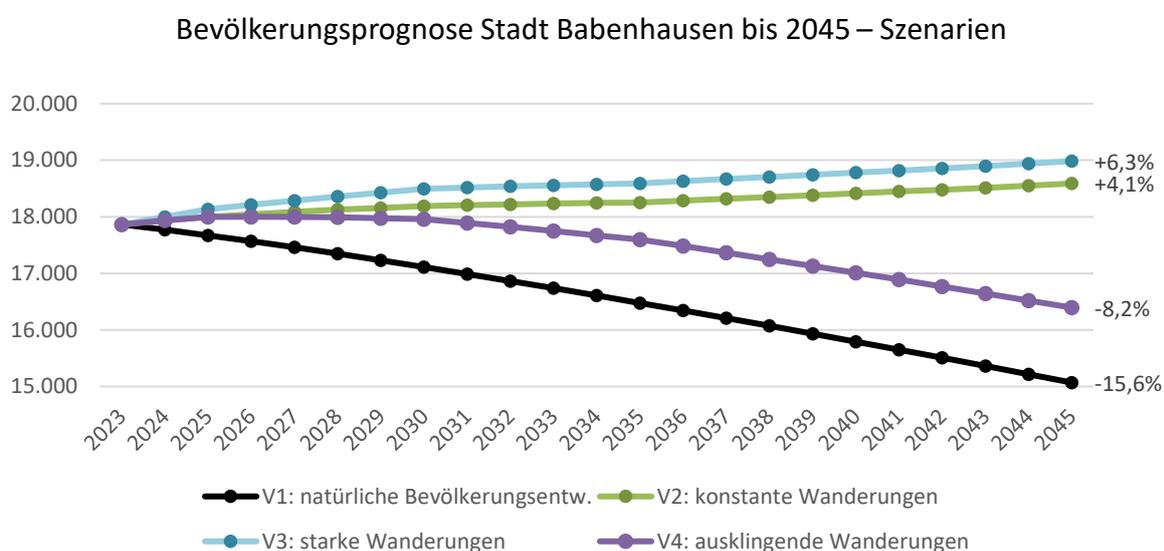


Abb. 21: Bevölkerungsvorausberechnung des Landkreises Darmstadt-Dieburg für die kreisangehörige Gemeinde Stadt Babenhausen, Stand Juli 2024 (Quelle: Lkr. Darmstadt-Dieburg / Stadt Babenhausen 2024)

Die vorstehende Abb. 21 zeigt vier mögliche Varianten auf, wie sich die Bevölkerung der Stadt Babenhausen im Zeitraum des Planungshorizonts des vorliegenden Flächennutzungsplans (2025 – 2045) entwickeln könnte. Neben dieser Prognose des Landkreises liegt eine separate Vorausberechnung der HessenAgentur vor (Gemeindedatenblatt 2024 für Babenhausen, St. (432002)). Diese scheint nach wie vor auf Zahlen aus dem Jahr 2019 zu basieren und geht, bereits beginnend bei einer mit 17.600 rund 250 Personen geringer als real liegenden Einwohnerzahl im Jahr 2023, von einer linear sinkenden Abnahme aus. Die Vorausberechnung der HessenAgentur endet im Jahr 2035 bei einem Einwohnerstand von 15.900, was in Bezug auf die 17.600 Einwohner in 2023 einem Rückgang von 9,7 % in nur 12 Jahren entspräche. Die Einwohnerzahl im Lkr. Darmstadt-Dieburg wird bis 2035 nahezu konstant erwartet (< 1 % Veränderung zu 2023), die im Regierungsbezirk Darmstadt leicht steigend (ca. 1 % Plus).

Wie stets bei Prognosen, ist eher der Verlauf der Kurve innerhalb eines gewissen Korridors zu erwarten als entlang der Maximalränder – dieser lässt sich jedoch aufgrund der Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit einschränken:

Es erscheint gerade in Anbetracht der deutlichen Einwohnerzuwächse 2022 und 2023 unwahrscheinlich, dass Babenhausen so bald und so deutlich an Einwohnern verliert, wie in V1 und V4 der Abb. 21 dargestellt. Zudem sprechen die Lagegunst (Nähe zu Darmstadt, Aschaffenburg, Frankfurt a.M.) und die gute verkehrliche Erreichbarkeit dafür, dass Babenhausen auch zukünftig ein attraktiver Wohnort im Einzugsbereich der Metropolregion Frankfurt a.M. sein wird. Durch die – aus heutiger Perspektive – gerade erst angestoßene Konversion des ehemaligen Kasernenareals (Bebauungsplan „Kaisergärten“) bestehen noch umfangreiche Potenziale für gewerbliche, aber auch Wohnnutzung. Der Entwurf des in der Neuaufstellung befindlichen Regionalplans Südhessen, Stand März 2024, stuft Babenhausen als sog. „Entlastungskommune“ des hochverdichteten Ballungsraums Frankfurt a.M. ein, sodass eine Besiedlung des ehemaligen Kasernengeländes als „im Sinne des Regionalplans“ einzustufen ist. Mit dem seit 2021 laufenden Vollzug des Bebauungsplans „Kaisergärten“ werden im Endausbau vsl. ca. 2.000 Menschen auf dem früheren Kasernenstandort wohnen. Zurückblickend aufgeschlagen auf den Einwohnerstand vom 31.12.2021 (16.920 EW) wäre somit ein Mindesteinwohnerstand von ca. 19.000 (plus $\approx 12,5\%$) zu erwarten, sofern nicht während der Realisierung des Baugebiets Kaisergärten an anderer Stelle im Stadtgebiet Um- und Leerzüge zu verzeichnen sind. Von diesen ca. 19.000 Einwohnern ist Babenhausen mit zuletzt 17.579 Einwohnern (31.12.2023) gut 1.400 Personen entfernt, große Flächen des Kasernengeländes sind allerdings momentan auch noch unbebaut bzw. Bestandsgebäude ungenutzt.

Ziel der Stadt Babenhausen ist es, u.a. mit den Neubauf Flächen in der Kernstadt und vorrangig den Ortsteilen Hergershausen, Langstadt und geringerem Umfang Harpertshausen, ihre Einwohnerzahl langfristig stabil zu halten. Soziale und technische Infrastruktur sollen bestmöglich ausgelastet werden oder bleiben, vor Ort wohnende Arbeitnehmer gehalten werden. Ein überorganisches Bevölkerungswachstum wird durch die Stadt nicht angestrebt.

Auflockerungsbedarf

Der Auflockerungsbedarf beschreibt den Mehrbedarf an Wohnungen, der aus einer Abnahme der Belegungsdichte erwächst: Im Bundestrend nimmt seit Langem die Anzahl an Personen pro Haushalt ab, bei (hypothetisch vorausgesetzt) gleichbleibender Bevölkerungszahl muss daher auf der anderen Seite die Menge an Haushalten steigen. Wenn nun gleich viele Menschen eine größere Anzahl an Wohnungen beanspruchen, ist das bestehende Kontingent freien Wohnraums früher oder später erschöpft. So ergibt sich selbst ohne Einwohnerzunahme ein Bedarf zum Neubau von Wohneinheiten.

Wie Abb. 20 verdeutlicht, vollzog sich in Babenhausen in jüngerer Vergangenheit mit einer Zunahme der Haushaltsgröße auf überdurchschnittliche 2,32 Personen (2023) eher eine gegenläufige Entwicklung. Dies lässt einerseits keine Tendenz für einen bestehenden Auflockerungsbedarf in Babenhausen erkennen, andererseits könnte sich dieser – eben weil die Haushaltsgröße derzeit relativ hoch liegt und damit überhaupt erst eine Verkleinerung möglich macht – zukünftig einstellen. Vor dem Hintergrund der bundesweit absehbaren und auch in Babenhausen bevorstehenden demografischen Verschiebungen (starke Zunahme der Alterskohorte 65+ bzw. 80+, deutlicher Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung) bereitet sich die Stadt darauf vor, mittel- bis langfristig mehr alters- und altengerechten Wohnraum zu schaffen und ggf. eher Gebäude umzubauen als im großen Stil neuzubauen.

Erneuerungsbedarf

Ein „Erneuerungsbedarf“ besteht dann, wenn aufgrund der vorrangigen Nachfrage nach jüngerer Bausubstanz auf dem Wohnungsmarkt ältere Bebauung nach und nach leerfällt und schließlich saniert oder abgebrochen werden muss, da sie sich in ihrem baulichen, energetischen oder gestalterischen Zustand nicht mehr vermarkten lässt. Eine entsprechende Nachfrage nach Wohnraum ist Voraussetzung dafür, dass überhaupt ein Druck zum Ersetzen der abgängigen Gebäude besteht.

In Babenhausen gibt es, wie in jeder Gemeinde mit jahrhunderte- bis jahrtausendealte Geschichte, konstant einen gewissen „Sockel“ an Wohneinheiten im Bestand, der erneuert werden muss. Dieser bewegt sich jedoch üblicherweise in einem so geringen Prozentbereich, dass er durch die Fluktuation und vorübergehende Leerstände auf dem Wohnungsmarkt aufgefangen bzw. ausgeglichen werden kann. Werden Gebäude laufend instandgehalten, ist die Wahrscheinlichkeit zur grundlegenden Erneuerung wesentlich geringer.

Der Großteil des Gebäudebestands in Babenhausen, insbesondere die großen Ortserweiterungen in der Kernstadt und einigen Ortsteilen, stammt aus den 1960/70er sowie den 1990er Jahren und fällt daher noch einige Jahre nicht in den Erneuerungsbedarf. Für die vorliegende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird kein Erneuerungsbedarf konstatiert, folglich ergibt sich auch kein Einfluss auf den Wohnungsbestand bzw. den Bedarf zur Ausweisung von Neuf Flächen.

B.4.1.3 Bedarfsprognose für den Zeitraum bis 2045

Zum Jahresende 2023 lebten 83,46 Millionen Menschen in Deutschland. Für das gesamte Bundesgebiet wird in den nächsten Jahrzehnten eher mit einer leichten Schrumpfung als weiterem Wachstum gerechnet, insbesondere aber einer Alterung der Gesellschaft (demografischer Wandel).



Abb. 22: Ausschnitt aus der regionalen Bevölkerungsvorausberechnung, Lage der Stadt Babenhausen schwarz eingekreist (Quelle: BBSR / Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2024)

sog. Mobilitätsreserve von ca. 3,0 % des Wohnungsbestandes beschränkt, die auch Umzüge ermöglicht. *Im weiteren Aufstellungsverfahren* erfolgt eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Leerständen auch im Zuge der Abwägung zu den geplanten Flächenausweisungen.

Einen Großteil der vorhandenen Potenziale stellen die vorhandenen Reserveflächen in den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar. Diese Flächen sind ganz überwiegend auch Gegenstand der Planungskonzeption und werden daher dem Bauflächenbedarf als Planungsflächen gegenübergestellt. Für die Gesamtbewertung des Baulandbedarfes sind auch die vorhandenen Baulücken bzw. der Gebäudeleerstand zu berücksichtigen.

Eine Ansprache der Grundstückseigentümer zur Aktivierbarkeit der Baulücken ist bislang nicht erfolgt. Diese wird daher abgeschätzt. Aufgrund der Umsetzung und Vermarktung des Konversionsprojekts Kaisergärten wird die Aktivierbarkeit der Baulandpotenziale für die Kernstadt auf 10 % p.a. der Baulücken geschätzt, für die übrigen Stadtteile auf 3 % p.a.

Stadtteil	Anzahl Grundstücke	Fläche gesamt [ha] ⁶⁵	Davon jährlich aktivierbar (Schätzung)	bis 2045 nutzbares Flächenpotential [ha]
Babenhhausen Kernstadt	233 ⁶⁶	19,82 ⁶⁷	10%	17,87
Harpertshausen	2	0,16	3 %	0,08
Harreshausen	20	1,03	3 %	0,50
Hergershhausen	14	0,74	3 %	0,36
Langstadt	5	0,49	3 %	0,24
Sickenhofen	13	0,60	3 %	0,29
Summe	287	22,84	/	19,34

// Eine Übersichtskarte zur räumlichen Verteilung der Innenentwicklungspotenziale wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Der derzeit gültige Regionalplan Südhessen gesteht der Stadt Babenhhausen eine wohnbauliche Flächenneuentwicklung in einem Umfang von 40 ha bis ins Jahr 2020 zu. Ein Großteil dieses Kontingents wird mit der vorgenannten Konversion des ehemaligen Kasernengeländes umgesetzt; ein weiterer nennenswerter Anteil fließt in die Neubebauung des ehemaligen Iroplast-Geländes an der Frankfurter Straße. Weitere umfangreiche Neubaubedarfe sind zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund dieser Erschließungen zunächst nicht absehbar. Es werden jedoch trotzdem in allen Ortsteilen zusätzliche Wohnbauflächen vorgesehen, die für eine kleinräumige, städtebaulich maßstäblich verträgliche Erweiterung herangezogen werden können

⁶⁵ Baulücken, die in Bebauungsplänen in festgesetzten Mischgebieten oder Dorfgebieten liegen sowie in faktischen Mischgebieten/Dorfgebieten im Innenbereich nach § 34 BauGB werden aufgrund der Nutzungsmischung nur zu einem Anteil von 50% gewertet.

⁶⁶ Davon 197 auf dem Areal des Bebauungsplans „Kaisergärten“

⁶⁷ Davon ca. 18 ha auf dem Areal des Bebauungsplans „Kaisergärten“

sollen. Dies trägt auch der vsl. Einstufung von Babenhausen als sogenannte Entlastungskommune für den Ballungsraum Frankfurt a.M. im Entwurf des Regionalplans Südhessen 2024 Rechnung.

B.4.2 Wirtschaft und Gewerbe

B.4.2.1 Einzelhandel und Versorgungsfunktion

Babenhausen wird im Regionalplan Südhessen 2010 als Unterzentrum eingestuft. Mit dieser Zuweisung kommt den Gemeinden die Aufgabe zu, „Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang“ anzubieten.⁶⁸ Babenhausen wird dieser Funktion gerecht und weist für seine Größe ein gutes Angebot an Einrichtungen und Geschäften, inklusive einem Baumarkt, auf. Der Fokus sämtlicher Gewerbe- und Versorgungseinrichtungen liegt hierbei stark auf dem südlich der B26 liegenden Teil der Kernstadt, die fünf Ortsteile verfügen selbst über keine gewerbliche Infrastruktur.

Innerhalb der großflächig zusammenhängenden Gewerbegebiete rund um Edmund-Lang-Straße und Schaafheimer Straße konzentriert sich auch der Lebensmitteleinzelhandel in Babenhausen, was für ein nachteiliges Ungleichgewicht im Stadtgefüge sorgt: Während die Kernstadt und Langstadt verhältnismäßig guten Zugang zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs haben (fußläufige Erreichbarkeit von Altstadt/Bahnhof, direkte Busverbindung, kurze Pkw-Fahrzeiten), sind die Abdeckung vor allem für die Ortsteile Harpertshausen, Hergershausen und Harreshausen schlecht und Besorgungen mit erheblich mehr Aufwand verbunden. Einziger Gegenpol ist der Lebensmittelmarkt östlich der Frankfurter Straße, der zumindest die flächenmäßig großen und einwohnerstarken Baugebiete „Ost“ und „Lachewiesen“ in der Kernstadt mitversorgen kann. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Ansiedlung zweier weiterer Märkte absehbar – die gewählten Standorte, direkt westlich gegenüber dem bestehenden Markt in der Frankfurter Straße sowie innerhalb des Konversionsgeländes der Kaserne, werden die gesamtstädtische Versorgungslage jedoch nur marginal verbessern, da sie räumlich so dicht an bestehenden Standorten liegen, dass ihre Einzugsbereiche nahezu deckungsgleich mit deren ausfallen. Die Ansiedlung zusätzlicher Nahversorgungsangebote, die tatsächlich die Erreichbarkeit verbessern, statt nur das Angebot zu verbreitern, ist städtebaulich erstrebenswert, im Flächennutzungsplan jedoch durch die reine Vorhaltung geeigneter Flächen nur sehr bedingt steuerbar. Aufgrund der Nähe zu den Oberzentren Darmstadt und Aschaffenburg ist in Babenhausen bezüglich der Güter des gehobenen und spezialisierten Bedarfs eine ausreichende Versorgung gegeben. Die Nachbargemeinden Münster, Rodgau, Schaafheim, Groß-Umstadt sowie Stockstadt a.M. auf bayerischer Seite verfügen alle selbst über ein ausreichendes Nahversorgungsangebot.

Ziel der Stadt Babenhausen im Versorgungsbereich wird es daher zukünftig sein, die bestehende Situation in der Kernstadt zu festigen und unterstützend kleinere Geschäfte ggf. durch wirtschaftliche Maßnahmen oder informelle Konzepte für die Ortsteile zu werben.

⁶⁸ vgl. G3.2.3-2, Regionalplan Südhessen 2010

B.4.2.2 Beschäftigung

Zur Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs ist, neben der erfolgenden oder angefragten Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, die Entwicklung der *sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz* maßgeblich. Diese Kenngröße veranschaulicht die Arbeitsplatzdynamik und lässt Rückschlüsse auf den zukünftigen Bedarf zu.

- › „Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsplatz“ bezeichnet alle Personen, die in einer Gemeinde einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen – unabhängig davon, ob sie auch in dieser Gemeinde wohnen oder nicht.
- › „Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Wohnort“ bezeichnet diejenigen Personen, die in einer Gemeinde wohnen und einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen – unabhängig davon, ob ihre Arbeitsstätte innerhalb dieser Gemeinde liegt oder nicht.

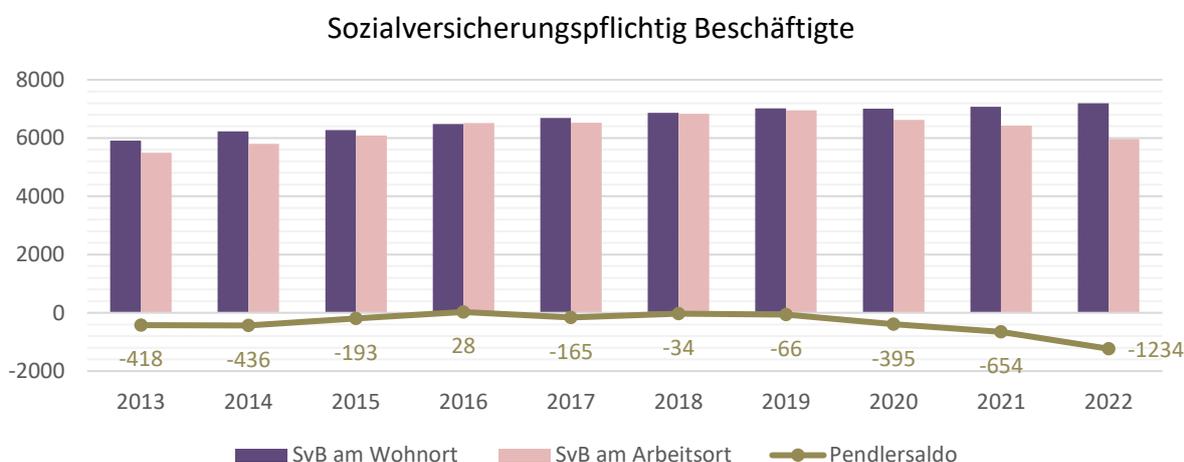


Abb. 23: Vergleich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Babenhausen (Zeitraum 2013 – 2022, da keine Daten für 2023 vorliegend; Quelle: eig. Darst. nach Lkr. Darmstadt-Dieburg / Stadt Babenhausen 2024)

Der Vergleich von Anzahl der *SvB am Wohnort* und *SvB am Arbeitsplatz* kann einen wichtigen Hinweis auf die Bedeutung der Stadt Babenhausen als Wirtschafts- und Gewerbebestandort geben. Gemessen wird diese Größe mit der sogenannten „Arbeitsplatzzentralität“⁶⁹, die einen anschaulichen und vergleichbaren Wert über die Attraktivität einer Gemeinde als Wirtschafts- und Gewerbebestandort liefert: Liegt die Anzahl der *SvB am Arbeitsplatz* höher als die der *SvB am Wohnort*, liegt der Wert bei > 1. Arbeiten weniger SvB in der Gemeinde, als dort SvB wohnen, liegt der Wert bei < 1. Die Arbeitsplatzzentralität für die Stadt Babenhausen lässt sich recht exakt anhand der Entwicklung des Pendlersaldos nachverfolgen: Zwischen 2013 und 2016 ist sie gestiegen, erreichte in den Jahren 2016 und 2018 einen Höchststand von 1,00 und ist seitdem kontinuierlich, zuletzt noch einmal deutlich stärker, gefallen.

⁶⁹ Die Zahl der SvB am Arbeitsplatz geteilt durch die Zahl der SvB am Wohnort

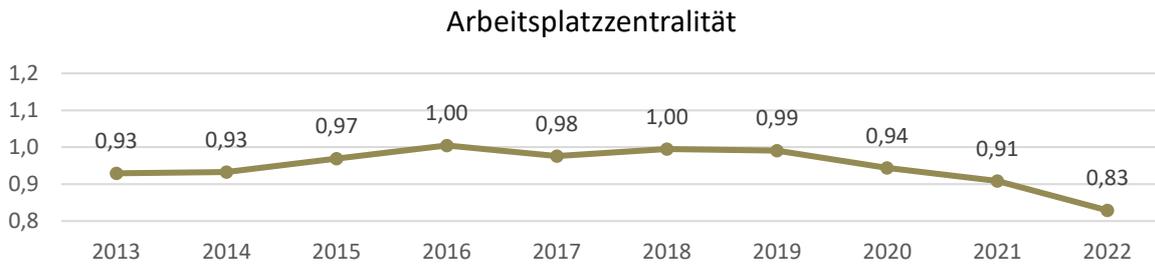
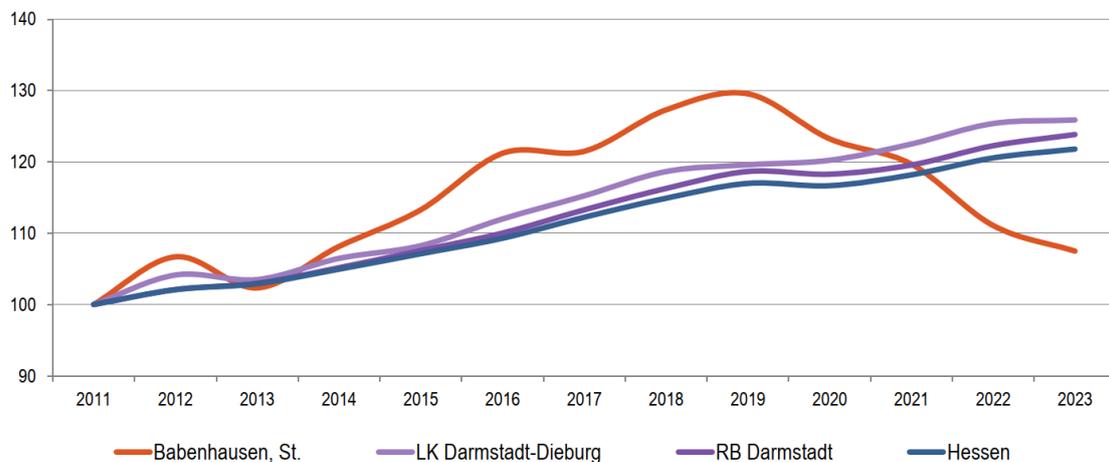


Abb. 24: Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität in Babenhausen (Zeitraum 2013 – 2022, da keine Daten für 2023 ermittelbar; Quelle: eig. Darst. nach Lkr. Darmstadt-Dieburg / Stadt Babenhausen 2024)

Wie aus Abb. 23 und Abb. 24 hervorgeht, hat sich in Babenhausen seit 2019 ein deutlicher Überhang der Beschäftigten am Wohnort entwickelt. Insbesondere bei Gegenüberstellung mit den bereits im vorangegangenen Abschnitt herangezogenen Vergleichsgemeinden sowie dem Regierungsbezirk Darmstadt und dem Land Hessen (vgl. Abb. 25) wird ersichtlich, dass die Arbeitsplatzzentralität für Babenhausen seit 2018 stark rückläufig ist und damit zu einem negativen Pendlersaldo mit entsprechenden verkehrlichen Auswirkungen führt. Eine Korrelation besteht hier zum Abbau von Arbeitsplätzen bei der Continental AG in Babenhausen von einst 3.000 Beschäftigten auf aktuell 1.650. Jüngst wurde die vorgezogene Einstellung der Produktion in Babenhausen zum Ende des Jahres 2026 angekündigt. Dann werden nur noch 700 Menschen bei Continental am hiesigen Standort verbleiben.

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort von 2011 bis 2023 im Regionalvergleich
 (Stand: 30. Juni; Jahr 2011=100)



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (2024), Berechnungen der Hessen Agentur.

Abb. 25: Ausschnitt aus dem Gemeindedatenblatt für die Stadt Babenhausen (432002)
 Quelle: Hessen Agentur 2024

B.4.2.3 Arbeitslosigkeit

// Daten zur Arbeitslosigkeit werden im weiteren Verfahren ergänzt.

B.4.2.4 Flächenbestand, Flächenbedarf, Bewertung der Kennzahlen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Der Regionalplan Südhessen 2010 sieht für die Stadt Babenhausen eine Neuentwicklung gewerblicher Bauflächen in einem Umfang von bis zu 31 ha für den Zeitraum 2002 bis 2020 vor. Nennenswerte Anteile dieses Kontingents wurden in der Vergangenheit durch die Gewerbeentwicklungen zwischen B 26 und Schaafheimer Straße sowie die in der Umsetzung befindliche Konversion auf dem ehemaligen Kasernengelände aufgezehrt. Trotzdem sind weite Flächen, die bereits im FNP aus dem Jahr 2000 als Gewerbeflächen vorgesehen waren oder sich auch bei abweichender FNP-Darstellung grundsätzlich gut für eine gewerbliche Entwicklung eignen würden, in den letzten 20 Jahren nicht baulich umgesetzt worden. Diese Zurückhaltung bis phasenweise Untätigkeit war jedoch in erster Linie den gravierenden Einschränkungen hinsichtlich der Verkehrsabwicklung geschuldet, hinzu kommt die nach wie vor in einigen Bereichen bestehende Immissionsschutzproblematik aufgrund der Durchsetzung der Gewerbegebiete mit schutzwürdigen Nutzungen. Die vom Regionalplan – gegenwärtig wie zukünftig – zugestandene Gewerbefläche soll deshalb vorrangig für die Entwicklung großflächiger oder störender Gewerbebetriebe genutzt werden.

Das Gewerbeflächenkontingent für die Stadt Babenhausen wird vsl. mit der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen wesentlich niedriger und auf einen einstelligen Hektar-Wert reduziert ausfallen. Aufgrund der oben beschriebenen geringen Neuausweisungen in der Vergangenheit ist der Stadt Babenhausen jedoch ein gewisser Nachholbedarf zu attestieren, weswegen die Flächenausweisungen im Vorentwurf des Flächennutzungsplans deutlich über das derzeit in Aussicht gestellte Budget des Regionalplans hinausgehen. Gleichzeitig erfordert die Lage in der wirtschaftlich starken und dynamischen Metropolregion Frankfurt a.M. zugunsten sowohl der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung als auch des Erhalts der lokalen Wirtschaftskraft und Attraktivität der Stadt Babenhausen die Vorhaltung eines gewissen Flächenpuffers, um *im Falle* einer gesteigerten Nachfrage zügig reagieren zu können.

Mittel- bis langfristig kommt darüber hinaus der Auslastungs- und Effizienzoptimierung (Ziel des Flächensparens) sowie der Nutzungsbereinigung in den bestehenden Gewerbegebieten (insbesondere Ausschluss von Einzelhandels- und Wohnnutzung) eine wachsende Bedeutung zu.

B.4.3 Soziale und technische Infrastruktur

B.4.3.1 Kindergärten und Schulen

In Babenhausen gibt es insgesamt 11 Kindertageseinrichtungen. Fünf hiervon befinden sich in der Kernstadt Babenhausen, zwei im Ortsteil Harpertshausen sowie jeweils eine in Harreshausen, Hergershausen, Langstadt und Sickenhofen. Somit verfügt jeder Ortsteil über eine ausreichende Abdeckung mit Kindertageseinrichtungen. In Hergershausen wird derzeit eine neue Kita gebaut. Bis Ende 2026 soll der Bau abgeschlossen und die neue Kindertagesstätte eröffnet sein.

Im Stadtgebiet gibt es drei Grundschulen, davon eine im Stadtteil Hergershausen (Bachwiesenschule) und eine in Langstadt (Markwaldschule). Die dritte Grundschule (Schule im Kirchgarten) sowie eine integrierte Gesamtschule (Joachim-Schumann-Schule), ein Gymnasium

(Bachgauschule) und eine Schule mit Förderschwerpunkt (Eduard-Flanagan-Förderschule) befinden sich in der Babenhäuser Kernstadt.

Der Schulentwicklungsplan 2023/24 bis 2027/28 des Landkreis Darmstadt-Dieburg geht für die Stadt Babenhausen im Betrachtungszeitraum von einem Anstieg der Bevölkerung im Alter zwischen 0 und 18 Jahren von 7,2% aus. Auf die steigenden Schülerzahlen wurde bereits mit der Errichtung einer weiteren Grundschule in Babenhausen seit Herbst 2024 reagiert. Die neue Grundschule (Elisabeth-Selbert-Schule) wird auf der Konversionsfläche „Kaisergärten“ entstehen und voraussichtlich zum Schuljahr 2026/27 in Betrieb genommen. Auch für die Joachim-Schumann-Schule ist eine Erweiterung vorgesehen. Die Abdeckung mit Bildungseinrichtungen ist insgesamt gut und wird durch einige offene Anlaufstellen und Freizeitangeboten für Kinder- und Jugendliche ergänzt; ein Neubau entsprechender Einrichtungen ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Aus Ebene des Flächennutzungsplans ergeben sich daher für die Neuaufstellung keine zusätzlichen Flächenbedarfe. Eine Übersichtskarte der bestehenden Einrichtungen ist in Abb. 26 dargestellt.

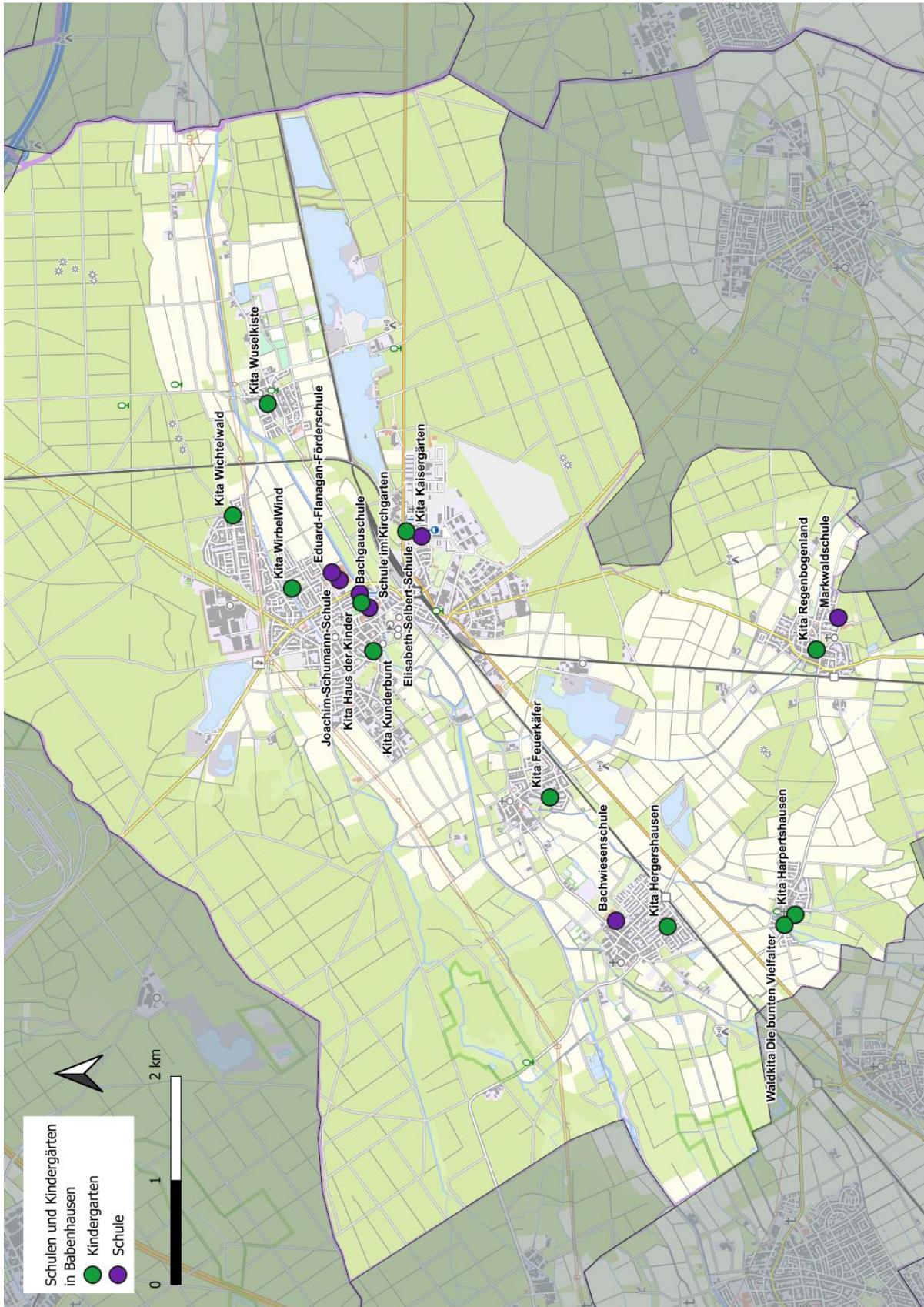


Abb. 26: Übersichtskarte zur Verteilung der sozialen Infrastruktureinrichtungen in Babenhausen (Quelle: eigene Darstellung auf Datenbasis von Stadt Babenhausen und Landkreis Darmstadt-Dieburg)

B.4.3.2 Krankenhaus, Senioreneinrichtungen

Die medizinische Versorgung in Babenhausen ist durch die Niederlassung einiger Allgemeinmediziner und diverser Fachärzte (Augenarzt, Orthopädie, Gynäkologie, Kinderarzt; Internist, Zahnärzte) gegeben. Die Arztpraxen befinden sich hauptsächlich in der Kernstadt. Die nächsten Krankenhäuser sind die Kreiskliniken Darmstadt-Dieburg mit dem Standort Groß-Umstadt und die Asklepios Klinik in Seligenstadt, die jeweils in ca. 20 min mit dem Auto erreichbar sind. Die nächste Kinderklinik und andere Spezialkliniken befinden sich in Darmstadt, die Fahrzeit beträgt hier ca. eine halbe Stunde. Für die Betreuung von Senioren gibt es zwei Wohnheime: Die K&S Seniorenresidenz Babenhausen (71 Einzel- und 20 Doppelzimmer) in der Kernstadt und das Seniorenzentrum Bethesda (29 Wohneinheiten + 20 Tagespflegeplätze) in Harreshausen. Außerdem ist ein ambulanter Pflegedienst in Babenhausen ansässig.

Gegenwärtig ist die Abdeckung mit medizinischen und Senioreneinrichtungen in Summe als gut bzw. hinreichend zu bewerten. Insbesondere hinsichtlich Pflegeeinrichtungen (Tagespflege, Betreutes Wohnen, Altenheim) ist aufgrund des demografischen Wandels damit zu rechnen, dass mittel- bis langfristig zusätzliche Kapazitäten erforderlich werden könnten, die einer entsprechenden Flächenneuausweisung oder -umwidmung im Flächennutzungsplan bedürfen. Da die tatsächliche Entwicklung zum heutigen Stand noch nicht absehbar ist, wird von einer frühzeitigen Darstellung abgesehen und im Bedarfsfall eine Änderung des zukünftigen Flächennutzungsplans als zweckmäßiger angesehen.

B.4.3.3 Kirchliche Einrichtungen und Religionsgemeinschaften

In der Kernstadt Babenhausen gibt es fünf Kirchengemeinden: Die Evangelische Kirche Babenhausen, die Kirchen St. Josef und St. Andreas, die Emmaus Gemeinde und das Gospelhaus der Royal Rangers. Außerdem hat die Islamische Gemeinde ein Gebetszentrum, welches sich allerdings nicht in einem eigenständigen Gebäude befindet.

In den Stadtteilen Hergershausen, Sickenhofen, Harreshausen und Harpertshausen gibt es jeweils eine Evangelische Kirche; in Langstadt ist sowohl die Evangelische Kirche als auch die Katholische Kirche St. Nepomuk ansässig.

B.4.3.4 Vereine

Babenhausen verfügt über eine lebendige Vereinslandschaft, Mitte 2025 sind auf der Stadtwebsite über 40 Vereine gelistet. Die einzige für den Flächennutzungsplan relevante, da flächenbedürftige Vereinsart sind Sportvereine. Diese sind in allen Stadtteilen ansässig, ihre Sportflächen werden mit dem entsprechenden Nutzungszweck im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Darüber hinaus bestehen in Babenhausen u.a. Ortsverbände zahlreicher politischer Parteien und Ortsgruppen von Sozialverbänden und Naturschutzvereinen.

B.4.3.5 Weitere soziale Einrichtungen

In der Trägerschaft der Stadt Babenhausen befinden sich weitere Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen. Dazu gehören die Stadtbücherei und das Quartiersbüro, welches in Kooperation mit der Diakonie Darmstadt-Dieburg betrieben wird. Weiterhin existieren die Stadthalle und das Bürgerhaus Hergershausen als Versammlungsstätten, die für einen Erhalt ihrer Funktion und Nutzbarkeit am gegenwärtigen Standort allerdings baulich zu ertüchtigen sind.

B.4.3.6 Post

Im Stadtgebiet Babenhausens sind, neben diversen Briefkästen, zwei Postfilialen. Diese sind integriert in zwei ortsansässige Gewerbebetriebe (Schreibwarenladen Zettel & Stift am Eck, Kernstadt; Elektrofachmarkt Radio-Schwinn, Hergershausen). Für den Flächennutzungsplan relevante Flächenbedarfe bestehen nicht, da sich die Erbringung von Postdienstleistungen in den letzten 20 Jahren stark verändert hat und aufgrund der zunehmenden Online-Abwicklung, der Diversifizierung der Transportunternehmen und der Einrichtung zahlloser etwa in Tabak-Shops oder kleinen Einzelhandelsbetrieben befindlicher „Nebenbetriebsstellen“ mit häufig fluktuierenden Standorten der Bestand reiner Post-Gebäude drastisch abgenommen hat.

B.4.3.7 Kläranlage

Alle häuslichen und gewerblichen Abwässer der Babenhäuser Kernstadt und der Stadtteile sowie des Schaafheimer Ortsteiles Schlierbach gelangen in die nordwestlich von Harreshausen gelegene Kläranlage der Stadt Babenhausen.

// Informationen zur Dimensionierung, Auslastung und evtl. Ausbaubedarfen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

B.4.3.8 Bauhof und Recycling

Der städtische Recyclinghof befindet sich im Langenbrücker Weg 6, rund einen halben Kilometer westlich der Babenhäuser Altstadt. Das Gelände wird für die Nutzung nach wie vor als gut geeignet beurteilt und daher weiterhin als Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt.

B.4.4 Innerörtliche Freiflächen und Grünzüge

Die bestehenden Grünflächen und Grünzüge im Gemeindegebiet sind auf Grund ihrer vielfältigen Funktionen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Sie dienen der (Nah-)Erholung der Menschen, bereichern das Ortsbild, fördern eine Verbesserung der lufthygienischen Situation und wirken sich somit auch positiv auf das Wohnumfeld und die Lebensqualität aus.

// Spezifische Informationen zu einzelnen Grünflächen sowie Maßnahmen zu ihrer Entwicklung werden hier im weiteren Verfahren ergänzt.

B.5 Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Landschaftsraumes

Auf Grundlage der in den Leitbildern formulierten Leitziele werden zu deren Erfüllung Ziele und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft formuliert und in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan verortet.

Im Rahmen dieses Landschaftsplanes wird bewusst auf eine kleinräumige und punktgenaue Festlegung von Maßnahmenflächen verzichtet. Stattdessen werden großräumige Suchräume ausgewiesen, in denen sich aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten, aktueller Nutzungen und fachlicher Potenziale Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserwirtschaft, zur Förderung des Biotopverbunds und zur Landschaftsentwicklung besonders anbieten. Hintergrund hierfür ist die Erfahrung, dass konkrete Festsetzungen häufig an Eigentumsverhältnissen, mangelnder Flächenverfügbarkeit oder geänderten Rahmenbedingungen scheitern. Durch die Darstellung von Suchräumen bleibt die Planung flexibel und anschlussfähig für künftige Konkretisierungen im Rahmen von Fachplanungen, freiwilligen Kooperationen, Flurbereinigungen oder Förderprogrammen und erhöht damit die Realisierungswahrscheinlichkeit der Maßnahmen erheblich.

B.5.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Generell ist die Erhaltung aller gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG ggf. durch entsprechende Pflege, sicherzustellen. Die Belange des Artenschutzes sind vor bzw. bei Umsetzung der Maßnahmen zu berücksichtigen (vgl. § 44 BNatSchG).

Maßnahmen, durch welche die ökologische Qualität einer Fläche deutlich gesteigert werden kann, können im Rahmen der naturschutzrechtlichen oder bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Sich besonders anbietende Bereiche werden im Flächennutzungsplan als Suchräume für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Darüber hinaus sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch außerhalb dieser Suchräume umsetzbar, sofern sie sich in eine schlüssige Fachkonzeption integrieren lassen (beispielsweise zur Förderung des Biotopverbundes oder von Zielarten wie Neuntöter, Wachtel oder Rebhuhn).

Die Stadt Babenhausen verfügt über ein Ökokonto mit umgesetzten, gemeldeten und potentiellen Ausgleichs-/Ökokontoflächen, die relativ gleichmäßig über das Gemeindegebiet verteilt sind und somit als Trittsteinbiotope ihren Beitrag zum Biotopverbund in der landwirtschaftlichen Flur leisten (können). Die Flächen werden nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan übernommen. *Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.*

Die Umsetzung der Maßnahmen ist unter den aktuell jeweils geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen auch im Rahmen von Förderprogrammen möglich (z.B. KULAP, Vertragsnaturschutz etc.).

Zwischen den einzelnen Maßnahmen bestehen Synergieeffekte, weshalb manche Maßnahmen zum Teil mehrfach genannt werden.

Die Maßnahmen werden nachfolgend beschrieben

B.5.1.1 Naturverträgliche Landwirtschaft

Ziele der naturverträglichen Landwirtschaft

- Schutz der Biodiversität
- Reduzierung von Stoffeinträgen
- Förderung strukturreicher Kulturlandschaft
- Erhalt/Neuanlage von Lebensräumen
- nachhaltige Landwirtschaft
- naturschutzfachliche Synergieeffekte

Maßnahmen zur Förderung artenreicher Grünlandnutzung

- Erhalt und Förderung von extensivem Dauergrünland, insbesondere in Feucht- und Nassbereichen (z. B. Gersprenzniederung)
- Umwandlung von ackerbaulich genutzten Überschwemmungsflächen in extensives Grünland
- Einführung extensiver Nutzungsformen: späte Mahd, reduzierte Düngung, keine Nachsaat mit Hochleistungsmischungen
- Förderung von Weidewirtschaft statt Mahd auf geeigneten Flächen (z. B. Robustrinder, Schafe)
- Pflege von Feucht- und Nassgrünland zur Erhaltung artenreicher Pflanzengesellschaften

Strukturfördernde Maßnahmen in der Agrarlandschaft

- Anlage und Pflege von Feldhecken, Baumreihen, Feldgehölzen und Windschutzstreifen
- Erhalt von Streuobstwiesen und deren fachgerechte Pflege
- Entwicklung und Sicherung von Feldrainen, Altgrasstreifen und Saumbiotopen
- Schaffung von Trittsteinbiotopen (z. B. Kleingewässer, Lesesteinhaufen, Blühstreifen)

Maßnahmen zum Gewässer- und Bodenschutz

- Festlegung und Entwicklung von Gewässerrandstreifen (beidseitig, ausreichend breit) – Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Extensivierung oder Umwandlung von Acker in Grünland im Gewässerumfeld
- Anlage von Puffer- und Filterstreifen zur Minderung von Nährstoff- und Schadstoffeinträgen
- Bodenschonende Bewirtschaftungsverfahren (z. B. Direktsaat, Mulchsaat, reduzierte Bodenbearbeitung)

Reduzierung von Stoffeinträgen

- Verringerung des Einsatzes von mineralischem Stickstoffdünger und chemischen Pflanzenschutzmitteln
- Förderung standortangepasster Fruchtfolgen zur Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit
- Anbau von Zwischenfrüchten zur Humusanreicherung und Nährstoffbindung
- Begrenzung von Pestizideinsatz in Schutz- und Pufferzonen

Förderung seltener Nutzungsformen und Kulturhistorischer Strukturen

- Erhalt und Neuanlage von Streuobstbeständen (alte Sorten)
- Pflege historischer Bewässerungsgräben, Lesesteinwälle, Hohlwege
- Förderung traditioneller Nutzungen wie Schafhütung oder Waldweide (wo möglich)

Maßnahmen zum Biotopverbund

- Anlage von linearen und punktuellen Vernetzungselementen: Feldhecken, Baumreihen, Blühstreifen
- Verbindung von Offenlandbiotopen (Wiesen, Brachen) mit Wald-, Feucht- oder Trockenbiotopen
- Sicherung bestehender Biotopachsen, z. B. entlang der Gersprenz und Nebengewässern

B.5.1.2 Naturverträgliche Forstwirtschaft – Waldumbau

Die forstwirtschaftlichen Maßnahmen für Körperschaftswälder sind in der Regel in Forsteinrichtungen verankert. Naturschutzfachliche Zielsetzungen werden durch den Umbau der Nadelforste hin zu stabilen Mischwäldern in der Regel beachtet.

Ziele der nachhaltigen Forstwirtschaft

- Erhöhung der ökologischen Stabilität und Klimaanpassungsfähigkeit der Wälder
- Reduzierung der Anfälligkeit gegenüber Sturm, Trockenheit, Schädlingen
- Förderung standortgerechter, heimischer Laub- und Mischbaumarten
- Verbesserung des Waldinnenklimas und Bodenschutzes
- Sicherung und Entwicklung von Waldrandstrukturen und Biotopverbund

Waldumbau & Baumartenwahl

- Schrittweise Reduzierung von Reinbeständen (z. B. Kiefer, Fichte) durch Pflanzung oder Naturverjüngung heimischer Laubbaumarten (z. B. Stieleiche, Hainbuche, Winterlinde, Feldahorn)
- Förderung von Mischwäldern aus Laub- und Nadelbaumarten auf geeigneten Standorten
- Erhalt von Alt- und Totholzbäumen zur Förderung der Artenvielfalt
- Verwendung von standortangepasstem, herkunftsgesichertem Pflanzgut

Förderung der biologischen Vielfalt im Wald

- Anlage und Pflege von Lichtungen, Waldsäumen, Waldrändern mit Strauch- und Krautschicht
- Erhalt alter Baumgruppen, Horst- und Biotopbäume
- Belassen von Totholz und liegendem Totholz als Lebensraum für Pilze, Insekten, Vögel und Fledermäuse
- Entwicklung artenreicher Waldinnenränder und Sukzessionsflächen

Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen für besondere Lebensräume

- Pflege und Erhalt von naturnahen Bach- und Quellbereichen im Wald
- Entwicklung von feuchten Senken, Moor- oder Bruchwaldfragmenten
- Schutz von Sandtrockenrasen-, Heide- oder Magerraseninseln innerhalb von Waldgebieten
- Erhalt kleinflächiger Waldwiesen und Schlagfluren als wichtige Offenlandlebensräume

Klimaschutz und Bodenschutz im Wald

- Förderung von Naturverjüngung zur Erhaltung der Bodengefügestruktur
- Minimierung flächiger Bodenverdichtung durch Rückegassenkonzepte
- Erhalt und Aufbau einer humusreichen Oberbodenschicht zur Verbesserung der Wasserhaltefähigkeit
- Begrenzung des Wegebauausbaus auf das notwendige Maß

Forstliche Bewirtschaftung und Pflege

- Umsetzung von Plenter- oder Dauerwaldstrukturen auf geeigneten Flächen
- Orientierung an den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft (§ 11 Hessisches Forstgesetz)
- Nutzung möglichst standortsangepasster Bewirtschaftungsverfahren (z. B. Einzelstamentnahme statt Kahlschlag)
- Förderung naturnaher Waldpflege mit geringen Eingriffsstärken

Maßnahmen zur Umweltbildung und Erholung

- Einrichtung von Naturpfaden, Lehrpfaden oder Ruheplätzen zur Sensibilisierung für naturnahe Waldnutzung
- Lenkung des Freizeitverkehrs auf ausgewiesene Wege
- Sicherung ruhiger Waldbereiche ohne Erholungsnutzung für störungsempfindliche Arten

B.5.1.3 Natürlicher Hochwasser- und Gewässerschutz

Ziele des natürlichen Hochwasser- und Gewässerschutzes

- Verbesserung natürlicher Retentionsräume
- Renaturierung von Gewässern
- Reduzierung von Stoffeinträgen
- Verknüpfung mit Landwirtschaft und Offenland
- planerisch steuerbare Maßnahmen (nicht rein bautechnisch)

Renaturierung und Gewässerentwicklung

- Entwicklung eines naturnahen Gewässerlaufs: Aufhebung von Begradigungen, Wiederanschluss von Altarmen und Nebengerinnen
- Rückverlegung oder Abflachung von Ufer- und Deichlinien, wo möglich
- Schaffung von Auenlebensräumen: z. B. Weichholzaunen, feuchte Wiesen, temporär überflutete Senken
- Verbesserung der Durchgängigkeit (z. B. Rückbau von Querbauwerken, Einbau naturnaher Sohlgleiten)

Erhöhung der Retentionskapazität

- Sicherung und Entwicklung von Überschwemmungsgebieten durch planerische Freihaltung von Bebauung
- Extensivierung von landwirtschaftlicher Nutzung in Überflutungsflächen (z. B. Umwandlung von Acker in Grünland)
- Anlage von Flutmulden, Senken und Retentionsflächen
- Nutzung ehemaliger Abbauflächen oder Senken als temporäre Hochwasserrückhalte-räume

Gewässerrandstreifen und Pufferzonen

- Festlegung ausreichend breiter, beidseitiger Gewässerrandstreifen mit Bewirtschaftungsauflagen
- Anlage von standortgerechten Gehölzsäumen, Röhrichten und Hochstaudenfluren in Pufferzonen
- Begrenzung von Düngung und Pflanzenschutzmitteln in Gewässernähe
- Entwicklung von Grünlandstreifen als Filter- und Retentionsbereiche

Reduzierung von Stoffeinträgen und Erosion

- Förderung von Bodenschutzmaßnahmen (z. B. Direktsaat, Mulchsaat, Winterbegrünung)
- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung in erosionsgefährdeten Bereichen
- Begrenzung des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in Gewässernähe
- Anlage von Feldhecken und Blühstreifen zur Filterung von Oberflächenabfluss

Biotop- und Artenschutz

- Förderung von strukturreichen Feuchtgrünlandflächen und Röhrichtbeständen
- Erhalt und Pflege von Altwässern, Stillgewässern und Flutmulden
- Entwicklung von Alt- und Totholzinseln an Flussufern
- Anlage von Kleingewässern und temporären Blänken für Amphibien und Wasservögel

Flächenmanagement und Steuerung

- Sicherung von Retentionsflächen und Auen über Planungsinstrumente (FNP, Bebauungspläne, Satzungen)
- Aufnahme von Gewässerentwicklungskorridoren in Flächennutzungspläne
- Abstimmung mit Hochwasserrisikomanagementplänen und Wasserrahmenrichtlinie
- Kooperation mit Landwirtschaft zur langfristigen Flächennutzung im Hochwasserfall

B.5.1.4 Maßnahmen für den Natura 2000-Gebietsschutz

VDO-Siemens Betriebsgelände nördlich Babenhausen (6019-305) – FFH-Gebiet

Lage

Das Gebiet liegt im Norden von Babenhausen, angrenzend an der Continental Automotive Technologies GmbH.

Beschreibung

Bei dem FFH-Gebiet „VDO-Siemens Betriebsgelände nördlich Babenhausen“ handelt es sich um den FFH-Lebensraumtyp (LRT) „Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis*“. Es umfasst lediglich 0,5 ha, ist jedoch aufgrund der dort vorkommen Arten ein sehr hochwertiger Bereich für Flora und Fauna.

Flora

Im Untersuchungsgebiet wurden in den Beständen des LRT „Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis*“ folgende in den Roten Listen geführte und/oder geschützte Gefäßpflanzen- und Kryptogamenarten gefunden:

Tabelle 4: Flora FFH-Gebiet "VDO-Siemens Betriebsgelände nördlich Babenhausen" (6019-305)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Artnamen	Rote Liste-Status			Schutz
		BRD	HE	HE-SW	BAV
<i>Armeria elongata</i>	Sand-Grasnelke	3	3	3	§
<i>Corynephorus canescens</i>	Silbergras	-	3	V	-
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäuser-Nelke	-	V	-	§
<i>Dianthus deltoides</i>	Heide-Nelke	-	V	V	§
<i>Euphorbia seguieriana</i>	Steppen-Wolfsmilch	3	3	3	-
<i>Helichrysum arenarium</i>	Sand-Strohblume	3	2	2	§
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandrapunzel	-	V	V	-
<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	2	2	2	§
<i>Ononis repens ssp. procurrens</i>	Kriechender Hauhechel	.	V	-	-
<i>Ornithopus perpusillus</i>	Mäusewicke	.	V	V	-
<i>Peltigera rufescens</i>	Blattflechten-Art	3	-	?	-
<i>Teesdalia nudicaulis</i>	Bauernsenf	-	3	V	-
<i>Veronica verna</i>	Frühlings-Ehrenpreis	-	3	V	-
<i>Vicia lathyroides</i>	Platterbsen-Wicke	-	3	V	-

2 Stark Gefährdet; 3 Gefährdet; V Vorwarnliste; § gesetzlich geschützt; ? Keine Einstufung

Fauna

Nachfolgende tagaktive Schmetterlinge und Heuschrecken wurden im Gebiet erfasst:

Tabelle 5: Fauna FFH-Gebiet "VDO-Siemens Betriebsgelände nördlich Babenhausen" (6019-305)

Gefährdete und bemerkenswerte Tagfalter- und Heuschreckenarten

Tagfalter		Status	RLH	RLD	BAV	FFH
		2004	1996	1998	2002	Anh.
<i>Aricia agestis</i> (DENIS & SCHIFF.)	Dunkelbrauner Bläuling	●	V	V	§	-
<i>Coenonympha pamphilus</i> (L.)	Kleines Wiesenvögelchen	●	-	-	§	-
<i>Issoria lathonia</i> L.	Kleiner Perlmutterfalter	●	V	-	-	-
<i>Lycaena phlaeas</i> (L.)	Kleiner Feuerfalter	●	-	-	§	-
<i>Maniola jurtina</i> (L.)	Großes Ochsenauge	●	-	-	-	-
<i>Polyommatus icarus</i> (ROTTEMBURG)	Hauhechelbläuling	●	-	-	§	-
<i>Pyronia tithonus</i> (L.)	Rotbraunes Ochsenauge	●	V	3	-	-
<i>Thymelicus lineola</i> (OCHSENHEIMER)	Schwarzkolbiger Dickkopffalter	●	-	-	§	-

Heuschrecken		Status	RLH	RLD	BAV	FFH
		2004	1996	1998	2002	Anh.
Ensifera - Langfühlerschrecken						
<i>Metriopectera bicolor</i> (PHILIPPI)	Zweifarbige Beißschrecke	●		3	-	-
<i>Platycleis albopunctata</i> (GOEZE)	Westliche Beißschrecke	●	2	3	-	-
Gryllidae - Grillen						
<i>Gryllus campestris</i> L.	Feld-Grille	●	3	3	-	-
<i>Oecanthus pellucens</i> (SCOPOLI)	Weinhähnchen	●	3	-	-	-
Caelifera - Kurzfühlerschrecken						
<i>Chorthippus dorsatus</i> (ZETTERSTEDT)	Wiesen-Grashüpfer	⊙	V	-	-	-
<i>Chorthippus mollis</i> (CHARPENTIER)	Verkannter-Grashüpfer	●	V	-	-	-
<i>Myrmeleotettix maculatus</i> (THUNBERG)	Gefleckte Keulenschrecke	●	V	-	-	-
<i>Oedipoda caerulea</i> (L.)	Blauflüg. Ödlandschrecke	●	3	3	§	-

Gefährdungskategorien der RLH = Rote Liste Hessen und RLD = Rote Liste Deutschland

0	ausgestorben oder verschollen	3	gefährdet
1	vom Aussterben bedroht	R	Arten mit geographischer Restriktion
2	stark gefährdet	V	Arten der Vorwarnliste

BAV = Bundesartenschutzverordnung:

§	besonders geschützte Art
§§	streng geschützte Art

Status:

●	bodenständig
⊙	potenziell bodenständig, durchziehend
⊘	durchziehend

Leitbilder

Nachfolgende Leitbilder sind für das FFH-Gebiet formuliert:

Erhaltung und Förderung der vorhandenen Sandrasengesellschaften mit *Corynephorus* und *Agrostis* auf Binnendünen in den guten bis hervorragenden Erhaltungszuständen. Diese bieten für bemerkenswerte Tier- und Pflanzenarten Lebensraum, darunter auch für die Sand-Silberschärpe, die im Anhang II der FFH-Richtlinie als prioritäre Art geführt wird. Förderung und Entwicklung der Population der Sand-Silberschärpe (*Jurinea cyanooides*) durch Aufrechterhaltung der bisherigen Pflegemaßnahmen. Erhaltung und Förderung der offenen Magerrasenflächen, da diese aus faunistischer Sicht einen hervorragenden und bedeutenden Lebensraum für thermo- bis xerothermophile Bewohner wie Blauflügelige Ödlandschärpe, Westliche Beißschärpe, Weinhähnchen oder Verkannter Grashüpfer darstellen, daneben auch für den biotoptypischen Dunkelbraunen Bläuling und das Rotbraune Ochsenauge.

Schutzziele / Maßnahmen (Erhaltungs- und Entwicklungsziele)

Für LRT nach Anhang I und Arten nach Anhang II, die für die Meldung ausschlaggebend sind

Folgende Schutzziele/Maßnahmen für „Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis*“ (2330) sind vorgesehen:

Erhaltung und Entwicklung offener Sandflächen sowie konsolidierter offener Grasflächen mit *Corynephorus*, *Agrostis* und *Dianthus* durch:

- Durchführung von Pflegemaßnahmen
- Einschürige Mahd mit teilweiser Bodenverwundung oder einmalige Schafbeweidung
- Zweischürige Mahd – oder zweimalige Schafbeweidung – im Bereich stärkerer Ruderalisierung
- Keine Düngung
- Lokale Entbuschung von aufkommenden Gehölzen
- Entfernen nicht einheimischer Gehölzarten

Schutzziele/Maßnahmen für Sand-Silberschärpe (*Jurinea cyanooides*)

Erhalt und Entwicklung von offenen Sandflächen sowie konsolidierter offener Grasflächen mit *Corynephorus*, *Agrostis* und *Dianthus* als Lebensraum der Sand-Silberschärpe durch:

- Aufrechterhalten der Pflegemaßnahmen
- Schaffung offener Bereiche durch teilweise Bodenverwundung
- Keine Düngung

Für LRT nach Anhang I und Arten nach Anhang II bzw. VS-RL, die darüber hinaus Bedeutung für das Netz NATURA 2000 Bedeutung haben

- keine

4. Weitere nicht auf LRT oder auf Arten nach Anhang II bezogene Schutzziele

Erhalt der offenen Flächen für xerothermophile Tierarten wie beispielsweise die Blauflügelige Ödlandschrecke, Westliche Beißschrecke und viele andere durch:

- Aufrechterhalten der Pflegemaßnahmen
- Schaffung offener Bereiche durch teilweise Bodenverwundung
- Keine Düngung

Entwicklung von Strukturen zur Ansiedlung der Zauneidechse

In den Rödern bei Babenhausen (6019-302)

Der Bewirtschaftungsplan für das Gebiet stammt aus dem Jahr 2012, die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten.

Lage

Das Gebiet grenzt im Süden von der Kernstadt Babenhausen an.

Beschreibung

Das FFH- und VSG „In den Rödern bei Babenhausen“ ist ein ca. 86 ha großes, durch ausgedehnte Sand- und Heideflächen mit eingestreuten Kieferngruppen charakterisiertes, offenes, sandiges ehemaliges militärisches Übungsgelände der US-Army am südöstlichen Rand des Stadtgebietes von Babenhausen. Circa 20 % der Gesamtfläche (18 ha) ist Wald (bodensaurer Buchenwald, Eichenwald, Misch- und Nadelwald).

Das Gebiet befindet sich nach Aufgabe der militärischen Nutzung durch die US-Streitkräfte zum größten Teil im Besitz der Bundesrepublik Deutschland, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), Sparte Bundesforst.

Der im Süden angrenzende Laubwaldbereich ist Kommunalwald der Stadt Babenhausen.

Das Gebiet dient als Habitat für zahlreiche Trockenheit liebende Tier- und Pflanzenarten.

Besonders zu nennen sind hier die FFH-Lebensraumtypen 2330 „Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis*“ und 2310 „Trockene Sandheiden mit *Calluna* und *Genista*“.

Die Bürogemeinschaft Angewandte Ökologie kommt in ihrer Überprüfung der LRT 2310 und 2330 zu dem Ergebnis, dass das Gebiet höchstwahrscheinlich das größte Vorkommen des LRT 2330 „Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis*“ in der Untermainebene beherbergt.

In der Überprüfung 2010 wurde ein weiterer LRT festgestellt: 3130 Oligo- bis mesotrophe stehende Gewässer mit Vegetation der Isoëto-Nanojuncetea“ (differenziert handelt es sich um den Subtyp 3132).

Als besonders geschützte Arten gemäß FFH- und VS-RL wurden von den Gutachtern u.a. Hirschkäfer, Kreuzkröte, Zauneidechse, Mittelspecht, Neuntöter und Heidelerche nachgewiesen.

Das Vorkommen von Brachpieper, Ziegenmelker, Gelbbauchunke, Abendsegler und Braunem Langohr (Vorkommen laut Standarddatenbogen) konnte durch die Gutachter im Jahr 2003 nicht bestätigt werden, allerdings war die Untersuchung der Fledermäuse auch nicht beauftragt. Die Angaben zu den Fledermäusen beruhen auf den Untersuchungsergebnissen von IVL&WBI aus 2002 (Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügel- und Zwergfledermaus) und auf Beobachtungen von D.Diehl aus 2011 (u.a. Bartfledermaus, Kleiner Abendsegler, Fransenfledermaus). Braunkehlchen, Schwarzkehlchen und Steinschmätzer wurden lediglich als Durchzügler beobachtet. Das Schwarzkehlchen war nach Auskunft von Herrn Diehl (HGON) jedoch im Jahr 2010 wieder mit 3 Brutpaaren im Gebiet vertreten. 2011 konnten mind. 5 Brutpaare durch Herrn Dr. Heimer beobachtet werden. Die Angaben bezüglich des Ziegenmelkers beziehen sich auf das Jahr 2002 (WBI und IVL 2003).

Aktuell gibt es keine Beobachtungen des Wiedehopfs (*Upupa epops*) im Gebiet. Allerdings war er in der Vergangenheit als Brutvogel vertreten. Da das Gebiet potentiell als Lebensraum für den Wiedehopf gut geeignet ist, werden im Maßnahmenteil entsprechende Maßnahmen vorgesehen, die eventuell zu einer Wiederbesiedlung beitragen können.

Eine besondere Bedeutung hat das Gebiet zudem für seltene Tagfalter wie den Dunkelbraunen Bläuling oder den Weißen Waldportier, für Heuschrecken wie die Blauflügelige Ödlandschrecke oder den Steppen-Grashüpfer und für Stechimmen. Auf Grund der vor genannten Ausstattung hat das FFH/VS- Gebiet „In den Rödern bei Babenhausen“ nicht nur regional, sondern auch überregional eine große Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz innerhalb des Netzes Natura 2000.

Das Klima ist sommerwarm-wintermild mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von ca. 9 bis 9,5 °C und ca. 600 - 650 mm Niederschlag/Jahr (GDE zum FFH- Gebiet 6019-302 „In den Rödern bei Babenhausen“). Das Gebiet ist Teil des Naturraums 232 Untermainebene, naturräumliche Haupteinheit D53 Oberrheinisches Tiefland.

Arten nach FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie

Das Gebiet wurde zuletzt im Jahr 2012 und davor im Jahr 2004 auf Artvorkommen untersucht. Nachfolgende Tabelle vergleicht die Ergebnisse der Gebietsmeldungen für Vögel:

Tabelle 6: Vergleich der Gebietsmeldungen für das VSG "In den Rödern bei Babenhausen" getrennt nach Brut- und Gastvögeln

Artname	Status/ Grund	Populations- größe	Rel. Größe			Erhalt- Zust.	Bio- geo. Bed.	Gesamt- wert			Jahr
			N	L	D			N	L	D	
Brutvögel:											
<i>Anthus campestris</i>	n/-	< 5	4	2		B	h	A	A	B	SDB 2004
Brachpieper	n/k	= 0-1	5	5	1	C	h	A	A	C	GDE 2012
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	n/-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	SDB 2004
Gartenrotschwanz	n/t	4-5	1	1	1	B	h	C	C	C	GDE 2012
<i>Picus canus</i>	n/-	< 5	2	1	1	C	h	C	C	C	(SDB 2003)**
Grauspecht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	SDB 2004
	n/t	= 1	1	1	1	C	h	C	C	C	GDE 2012
<i>Lullula arborea</i>	n/-	< 5	3	2	1	B	d	A	B	C	SDB 2004
Heidelerche	n/k	= 7-9	3	3	1	A	h	A	A	C	GDE 2012
<i>Dendrocopos medius</i>	n/-	1-5	1	1	1	C	h	B	C	C	SDB 2003
Mittelspecht	n/k	= 2-3	1	1	1	B	h	C	C	C	GDE 2012
<i>Lanius collurio</i>	n/-	< 10	2	1	1	B	h	B	B	C	SDB 2004
Neuntöter	n/k	= 4-6	1	1	1	B	h	C	C	C	GDE 2012
<i>Saxicola rubicola</i> *	n/g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	SDB 2004
Schwarzkehlchen	n/t	= 4-9	1	1	1	A	h	C	C	C	GDE 2012
<i>Dryocopus martius</i>	n/-	1-5	2	1	1	C	h	C	C	C	(SDB 2003)**
Schwarzspecht	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	SDB 2004
	n/t	= 0-1				D					GDE 2012
<i>Oenanthe oenanthe</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	SDB 2004
Steinschmätzer	n/t	= 0-2	1	1	1	C	h	C	C	C	GDE 2012
<i>Jynx torquilla</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	SDB 2004
Wendehals	n/t	= 1-3	1	1	1	B	h	C	C	C	GDE 2012
<i>Caprimulgus europaeus</i>	m/g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	SDB 2004
Ziegenmelker	n/k	= 0	-	-	-	D	h	-	-	-	GDE 2012
Gastvögel:											
<i>Lullula arborea</i>	m/-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	SDB 2004
Heidelerche	m	= 8-10	-	-	-	D	h	-	-	-	GDE 2012
<i>Oenanthe oenanthe</i>	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	SDB 2004
Steinschmätzer	m	= 5-6	-	-	-	D	h	-	-	-	GDE 2012

Abkürzungen gemäß SDB: Status: n: Brutvogel. m: Zug-, Rastvogel. w: Wintergast. g: Nahrungsgast. Pop.-größe: Populationsgröße. Rel. Größe: Relative Größe N (Naturraum), L (Land), D (Deutschland). EH: Erhaltungszustand. Ges.-Wert: Gesamtwert N (Naturraum), L (Land), D (Deutschland). * Änderung des Artnamens nach BARTHEL & HELBIG (2005), ** formlose Ergänzung aus früheren, formal nicht relevanten SDB aus dem Jahr 2003

Demnach handelt es sich damit nach den vorliegen aktuellen Ergebnissen für die Brutvögel hessenweit um

- eines der TOP-5-Gebiete für die Heidelerche
- eines der TOP-5-Gebiete für den Brachpieper (potenziell)
- ein wichtiges Gebiet für Neuntöter, Schwarzkehlchen und Steinschmätzer (potenziell)
- weiterhin ein Gebiet für Gartenrotschwanz, Grauspecht, Mittelspecht, und Wendehals

Leitbilder

Das Leitbild für das VSG lässt sich folgendermaßen beschreiben: Das Vogelschutzgebiet „In den Rödern bei Babenhausen“ ist ein vom Menschen weitgehend ungestörter Offenlandlebensraum auf trockenem Sandboden mit lückiger Vegetation und offenen Bodenstellen, mit zerstreuten Steinhäufen und kleinräumig verteilten Sträuchern, Hochstauden, jungen Kiefern und Brombeergebüschen als Singwarten und Brutplätze von Heidelerche, Neuntöter, Steinschmätzer und potenziell des Brachpiepers, das durch extensive Beweidung seinen Offenlandcharakter mit den beschriebenen Lebensraumrequisiten bewahrt.

An die offenen Flächen grenzen reich strukturierte Waldränder mit Überhältern und höhlenreichen Altbäumen als Brutplätze von Wendehals und Gartenrotschwanz an. Ein weiterer wichtiger Teil des VSG besteht aus Mischwald mit hohem Anteil an älteren Eichen als Brutplätze mehrerer Spechtarten, vor allem des Mittelspechts in einer kleinen, aber stabilen Population.

Erhaltung und Förderung der noch großflächig vorhandenen Sandrasengesellschaften mit *Corynephorus* und *Agrostis* auf Binnendünen in unterschiedlichen Konsolidierungszuständen sowie der kleinflächig eingestreuten „Trockenen Sandheiden mit *Calluna* und *Genista*“ als Lebensraum für zahlreiche bemerkenswerte Tier- und Pflanzenarten, darunter auch Tierarten, die in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie und in der Vogelschutzrichtlinie geführt werden.

Förderung und Entwicklung totholzreicher, naturnaher Laubwälder mit gezielter Förderung der Eiche zur langfristigen Entwicklung von Eichenwäldern des LRT 9190 „Alte bodensaure Eichenwälder mit *Quercus robur* auf Sandebenen“ als Lebensraum u.a. für Schwarz-, Grau- und Mittelspecht sowie Fledermausarten wie Abendsegler und Braunes Langohr und den auf alte Eichen angewiesenen Hirschkäfer. Auf Grund dieser Artenausstattung gilt für den Wald als Leitbild eine Entwicklung vermehrt Altbäume, Totholz, Höhlen- und Struktureichtum zu schaffen.

Erhaltung und Neuschaffung von temporären Tümpeln als Lebensraum für FFH-Arten der Anhänge II und IV (Kreuzkröte, Gelbbauchunke).

Erhaltungsziele

Die Erhaltungsziele sind durch die Natura 2000-Verordnung des Landes Hessenvorgegeben und werden für die dort genannten und daher maßgeblichen Arten dargestellt.

Erhaltungsziele der Brutvogelarten nach Anhang I VS-Richtlinie Brutvogel (B)

Brachpieper (*Anthus campestris*)

- Erhaltung trockener Ödland-, Sandrasen-, Heide- und Brachflächen Heidelerche (*Lullula arborea*)
- Erhaltung großflächiger Magerrasen mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt, und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung, die einer Verbuschung und Verbuschung entgegenwirkt
- Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen

Mittelspecht (*Dendrocopos medius*)

- Erhaltung von Laub- und Laubmischwäldern mit Eichen, alten Buchenwäldern und strukturreichen Feuchtwäldern mit Alt- und Totholz
- Erhaltung von Höhlenbäumen und Sicherung eines Netzes von Höhlenbäumen als Bruthabitat
- Erhaltung von starkholzreichen Hartholzauwäldern und Laubwäldern mit Mittelwaldstrukturen
- Erhaltung von Streuobstwiesen im näheren Umfeld

Neuntöter (*Lanius collurio*)

- Erhaltung einer strukturreichen Agrarlandschaft mit Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen
- Erhaltung von Grünlandhabitaten mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung zur Vermeidung von Verbrachung und Verbuschung
- Erhaltung von naturnahen, gestuften Wald- und Waldinnenrändern

„Untere Gersprenz-FFH/Untere Gersprenzaue-VSG-TR Süd“
--

Der Bewirtschaftungsplan für das Gebiet stammt aus dem Jahr 2015, die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten.

Lage

Das Kombinierte FFH und Vogelschutzgebiet „Untere Gersprenz“ (6019-303) bzw. „Untere Gersprenzaue“ (6119-401), liegt im Nordwesten von Babenhausen, Gemeindeübergreifend mit der Gemeinde Münster.

Das FFH-Gebiet umfasst ganze 3.232 ha und das Vogelschutzgebiet 772 ha. Wobei ein Großteil der Fläche im Gemeindegebiet Münster liegt.

Beschreibung

Auf Grund der hohen Bodenfruchtbarkeit und guten Bearbeitbarkeit des sanft gewellten Hüggellandes zwischen Semd, Habitzheim und Groß-Zimmern, fanden hier schon im früheren Mittelalter großräumige Rodungen mit in Folge ackerbaulichen Nutzungen statt. Das bis in die 50iger Jahre des vorigen Jahrhunderts noch reich strukturierte Landschaftsbild - kleinflächige Äcker, durchsetzt mit vielfältigen Gehölzstrukturen bis hin zu ausgedehnten Streuobstwiesen in ortsnahen Lagen bzw. Obstbaumbestockungen auf ackerbaulich genutzten Flächen – verarmte mit der Flurbereinigung und dem einsetzenden Wirtschaftswandel im gleichen Jahrzehnt. Das Verschwinden der strukturierenden Gehölze im Zuge der Flurbereinigung, aber auch die gezielte Beseitigung der Streuobstbestände, hinterließen das heute anzutreffende Bild einer weitgehend monotonen Agrarsteppe.

Landschaftlich noch deutlich heterogener geprägt sind die Auebereiche der Taubensemd und der Gersprenz, in denen neben ackerbaulichen Aspekten auch der Grünlandbewirtschaftung

eine maßgebende Rolle zukommt. (Diese konnte gerade in jüngerer Zeit im Kontext naturschutzrechtlicher Ausgleichsverpflichtungen, z.B. im Zusammenhang mit dem Hochwasserpolder Groß- Zimmern , einen erheblichen Flächenzuwachs verzeichnen.

Hervorzuheben im Bereich der Gersprenaue ist unter landeskulturellen und naturschutzfachlichen Aspekten der Reinheimer Teich, ein ursprünglich sumpfiges Wiesengelände, das 1625 von Landgraf Ludwig V. zu Zwecken der Fischzucht erworben wurde. Die angelegten Fischzuchtteiche verlandeten aber in den folgenden Jahrzehnten wieder, so dass das Gebiet letztendlich bis 1965 allein der Heugewinnung diente. Ursprünglich in Form von Wasserwiesen der Heuversorgung der Großherzoglichen Dragoner dienend (aus dieser Zeit stammt die noch heute erhaltene Teichscheune), wurden seit 1910 die Wiesenflächen an ortsansässige Landwirte verpachtet. Mit dem einsetzenden Wirtschaftswandel in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts wurde die Wiesenbewirtschaftung aufgegeben. Dies hatte eine großflächige Verschilfung des Gebietes zur Folge, eine Monotonisierung der Gebietscharakteristik, die erst mit der Unterschutzstellung im Rahmen einer NSG – Ausweisung im Jahr 1975 und den damit in Verbindung stehenden Rückbaumaßnahmen (u.a. Flutung des Gebietes, Schaffung von Freiwasserflächen, Wiederaufnahme der Grünlandnutzung auf Teilflächen) aufgebrochen werden konnte.

Leitbilder

Das Landschaftsbild südlich der B 45 wird weitgehend durch eine ausgedehnte, zusammenhängende, insbesondere ackerbaulich genutzte Agrarsteppenlandschaft geprägt, die nur vereinzelt von Gehölzgruppen durchbrochen wird. Diese Landschaft stellt ein bedeutsames Rasthabitat für ziehende Vogelarten offener, vegetationsarmer bis- freier Landschaften dar.

Aufgebrochen wird die Monotonie dieser Landschaft in den Auebereichen der Fließgewässer Gersprenz und Taubensemd. Hier dominieren extensive Grünlandbewirtschaftungen in Form der Mahd und Beweidung, aufgelockert und ergänzt durch Gehölzformationen unterschiedlichster Ausprägungen (Streuobstflächen, größere, zusammenhängende Baum – komplexe, bis hin zu galerieförmigen Baumreihen und kleineren Gehölzgruppen) sowie einer Vielzahl von zumindest temporären Flachgewässern.

Herausragende naturschutzfachliche Bedeutung ist dem Reinheimer Teich mit seinen ausgedehnten Schilfröhrichten und ganzjährig wasserbespannten Teichgewässern beizumessen. Neben seiner herausragenden ornithologischen Bedeutung, auch im Sinne der VSR, bietet er einer Vielzahl von bedrohten Pflanzenarten aber auch den Anhang II - Arten der FFH –Richtlinie, Europäische Sumpfschildkröte, Bitterling und Schlammpeitzger Lebensraum.

B.5.2 Erholung und Landschaft

Die oben, im Kapitel „Naturschutz und Landschaftspflege“ beschriebenen Maßnahmen fördern den Strukturreichtum in der offenen Landschaft, bereichern diese mit naturnahen Landschaftselementen und erhöhen hierdurch den Wert für die landschaftsgebundene Erholung.

Neu geplante Bauflächen sind so ausgewiesen, dass ein Zusammenwachsen von Ortschaften vermieden und siedlungsnaher landschaftsprägende Strukturen und Elemente erhalten werden können. Bedeutsame Blickbezüge werden nicht verbaut.

Als weitere Maßnahme für das Landschaftsbild sind die geplanten Baugebiete in Richtung der freien Landschaft einzugrünen. Dies ist durch das Symbol der „Ortsrandeingrünung“ in der Planzeichnung dargestellt. Die Darstellung ist nicht parzellenscharf, d.h. sie gibt nicht vor, auf welchem Grundstück die Eingrünung zu erfolgen hat.

In Abhängigkeit von der Art der Bebauung, der Lage sowie standörtlichen Gegebenheiten bieten sich folgende Maßnahmen für eine Ortsrandeingrünung an:

- im Übergang zur freien Landschaft sollten ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze verwendet werden; insbesondere auf die Verwendung von Nadelgehölzen (in Heckenform) ist zu verzichten
- bestehende Gehölze haben gegenüber neu zu pflanzenden Gehölzen den Vorteil, dass nicht Jahre vergehen, bis sie sich raumwirksam entfalten können bzw. bis ihnen eine eingrünende oder abschirmende Funktion zukommt; sie sollten deshalb, sofern möglich, erhalten und in die Planung integriert werden
- regionaltypische Wohngebäude oder -gebiete sollten locker eingegrünt werden, z.B. durch eine naturnahe Gartengestaltung oder ein- bis zweireihige Strauchpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft; sofern Flächen im Anschluss an die Wohngrundstücke zur Verfügung stehen, bietet sich gerade im ländlichen Raum auch die Anlage einer Streuobstwiese oder die Pflanzung von Obsthochstämmen an (wobei die Pflege und möglichst auch die Verwertung des Obstes langfristig gesichert sein sollten)
- Gewerbegebiete können in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung und der landschaftlichen Sensibilität einen erhöhten Eingrünungs- oder gar Abschirmungsbedarf nach sich ziehen; hierbei sollten neben mehrreihigen Strauchpflanzungen (3-5-reihig) auch vermehrt großkronige Bäume (mit hoher Pflanzqualität) gepflanzt werden

Wichtig ist insbesondere die Entwicklung der Eingrünung, die durch eine fachgerechte Pflege (inkl. Nachpflanzung nicht erwünschter Ausfälle) sicherzustellen ist.

B.5.3 Wasserwirtschaft

Für die Gersprenz liegt ein Hochwasserrisikomanagementplan vor (HWRMP). Hierbei sind in Kapitel 6.3 des Plans Maßnahmensteckbriefe für Teilbereiche aufgeführt, darunter:

- Babenhausen – Harreshausen
- Babenhausen – Kernstadt
- Babenhausen – Sickenhofen
- Babenhausen – Hergershausen

Für jeden Bereiche werden technische Hochwasserschutzmaßnahmen wie Objektschutz beschrieben.

Das Bundesland Hessen bietet Förderprogramme wie „100 Wilde Bäche für Hessen“ an, die mit bis zu 95 % Förderung die Umsetzung von WRRL-Maßnahmen unterstützen. Im Jahr 2020 wurden der Ohlebach und die Lache in das Förderprogramm mit aufgenommen.

Ohlebach

Beschreibung

Der Ohlebach, der als kleines Niederungsfließgewässer in Fluss- und Stromtälern (Gewässertyp 19) klassifiziert ist, fließt durch den Landkreis Darmstadt-Dieburg. Der Bach entspringt als Heubach südwestlich der Ortschaft Dorndiel. Nach einer kurzen Fließstrecke trägt er den Namen Pferdsbach und fließt wenig später durch die Ortschaft Heubach und anschließend durch Groß-Umstadt. Anschließend fließt der Bach bis zum Stadtteil Harpertshausen durch das Vogelschutzgebiet „Untere Gersprenzaue“. In der Ortslage von Babenhausen mündet der Ohlebach schließlich als rechter Zufluss in die Gersprenz. Auf seinem Fließweg passiert der Ohlebach außerdem das FFH-Gebiet „Wald bei Wald-Amorbach“.

Defizite am Gewässer

Der Ohlebach weist verschiedene negative Veränderungen auf. Der Bach ist an verschiedenen Stellen begradigt und strukturarm. Weiterhin sind einzelne Wanderhindernisse für Fische und wassergebundene Kleintiere vorhanden. Innerhalb des Stadtzentrums von Groß-Umstadt ist der Bach verrohrt. Darüber hinaus ist die naturnahe Entwicklung des Gewässers durch das abschnittsweise Fehlen naturnaher Gewässerrandstreifen eingeschränkt.

Entwicklungsmaßnahmen zur Renaturierung

Geplante Strukturverbesserungen durch:

- Umstrukturierung von Gewässersohle und Ufer
- Entfernung naturferner Elemente
- Einbringen von Strukturelementen ins Gewässerbett
- Abschnittsweiser Ankauf von Uferrandstreifen

Wiederherstellung der Passierbarkeit für Fische und wassergebundene Kleintiere durch:

- Entfernung oder Umbau vorhandener Wanderhindernisse
- Anbindung von Nebengewässern

Lache

Beschreibung

Die Lache ist als kleines Niederungsfließgewässer in Fluss- und Stromtälern (Gewässertyp 19) klassifiziert und fließt durch die Landkreise Darmstadt-Dieburg und Offenbach. Sie entspringt als „Neuer Graben“ im Gemeindegebiet Eppertshausen und fließt anschließend in östliche Richtung. Nach einer kurzen Fließstrecke überquert der Bach die Kreisgrenze zu Offenbach. Nördlich von Eppertshausen überquert der Bach erneut die Kreisgrenze und befindet sich wieder im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Bei Harreshausen mündet die Lache nach einer Fließstrecke von 15,1 km schließlich in die Gersprenz. Die Lache passiert auf ihrem Fließweg das FFH-Gebiet „Neuwiese und Wald nordöstlich von Messel“, das Naturschutzgebiet „Erlenwiesen bei Ober-Roden“ und das Vogelschutzgebiet „Untere Gersprenzaue“:

Defizite am Gewässer

An der Lache lassen sich an verschiedenen Stellen negative Veränderungen erkennen. So existieren einzelne Wanderhindernisse für Fische und wassergebundene Kleintiere. Der Bach ist an verschiedenen Stellen begradigt und strukturarm. Darüber hinaus ist die naturnahe Entwicklung des Gewässers durch das abschnittsweise Fehlen naturnaher Gewässerrandstreifen eingeschränkt.

Entwicklungsmaßnahmen zur Renaturierung

- Geplante Strukturverbesserungen durch:
- Umstrukturierung von Gewässersohle und Ufer
- Entfernung naturferner Elemente
- Abschnittsweiser Ankauf von Uferrandstreifen

Wiederherstellung der Passierbarkeit für Fische und wassergebundene Kleintiere durch:

- Entfernung oder Umbau vorhandener Wanderhindernisse

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollen die Maßnahmen der Gewässerentwicklungspläne umgesetzt werden. Darüber hinaus bietet sich eine extensive Landnutzung innerhalb der Grenzen des Wasserschutzgebietes an.

Weitere wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind unter B.5.1.3 „Natürlicher Hochwasser- und Gewässerschutz“ geplant.

B.6 Flächenkonzeption und Maßnahmen für die Ortsteile

Im Folgenden werden die Zielaussagen zur Siedlungsflächen- und Freiraumentwicklung konkretisiert und die Konzeption der Flächendarstellungen für den Planungshorizont des Flächennutzungsplans festgelegt. Die Änderungen gegenüber den bisherigen Darstellungen werden dabei dokumentiert und bilanziert.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans von 2000 wurden in einer umfangreichen Bestandsaufnahme überprüft und anschließend dezidiert diskutiert – mit dem Ergebnis, dass

- die beabsichtigte Nutzung vieler Flächen städtebaulich und/oder ökologisch immer noch als zielführend zu beurteilen ist und beibehalten werden sollte oder
- eine bauliche Nutzung (Bestand) bzw. bauliche Entwicklung (Planung) einiger Flächen grundsätzlich immer noch als wünschenswert zu betrachten ist, die Art der baulichen Nutzung allerdings angepasst werden sollte oder
- aufgrund der Überschwemmungsgebiete, insbesondere der Gersprenz, sowie der Verkehrsadern, vorrangig der B 26, eine andere Nutzung oder eine Ausweitung der Siedlungsflächen nicht (sinnvoll) möglich ist bzw. sogar die Rücknahme einer Bauflächendarstellung geboten ist.

Die Darstellung der Entwicklungsflächen in den folgenden Unterkapiteln ist daher zur besseren Nachvollziehbarkeit jeweils untergliedert in

- Flächen mit Nutzungsänderung (Baufläche zu Baufläche oder Nicht-Baufläche zu Nicht-Baufläche)
- Flächen mit Zurücknahme einer Bauflächendarstellung (Baufläche zu Nicht-Baufläche)
- Neue Bauflächen (Bauflächenausweisung auf vormals als Grün-, Landwirtschafts- oder Waldflächen dargestellten Flächen)

Flächen, bei denen die bauliche **Nutzung lediglich geändert** wird, werden nur mit einer Vorher-Nachher-Angabe sowie einer kurzen Erläuterung behandelt, da von ihnen gegenüber dem gegenwärtigen Bestand i.d.R. keine städtebaulich oder ökologisch gravierend anderen oder konflikträchtigen Auswirkungen ausgehen als zuvor. Gesondert beschrieben werden die Flächen, bei denen **Baurecht zurückgenommen** wird, da dies die grundsätzliche Ausrichtung der von der Gemeinde beabsichtigten zukünftigen Entwicklung betrifft.

Die mit einem // gekennzeichneten **erstmaligen Neubauf Flächen** erhalten separate Steckbriefe und sind zugleich diejenigen Darstellungen, die im Umweltbericht einer Bewertung unterzogen werden (siehe Kapitel C.4.2).

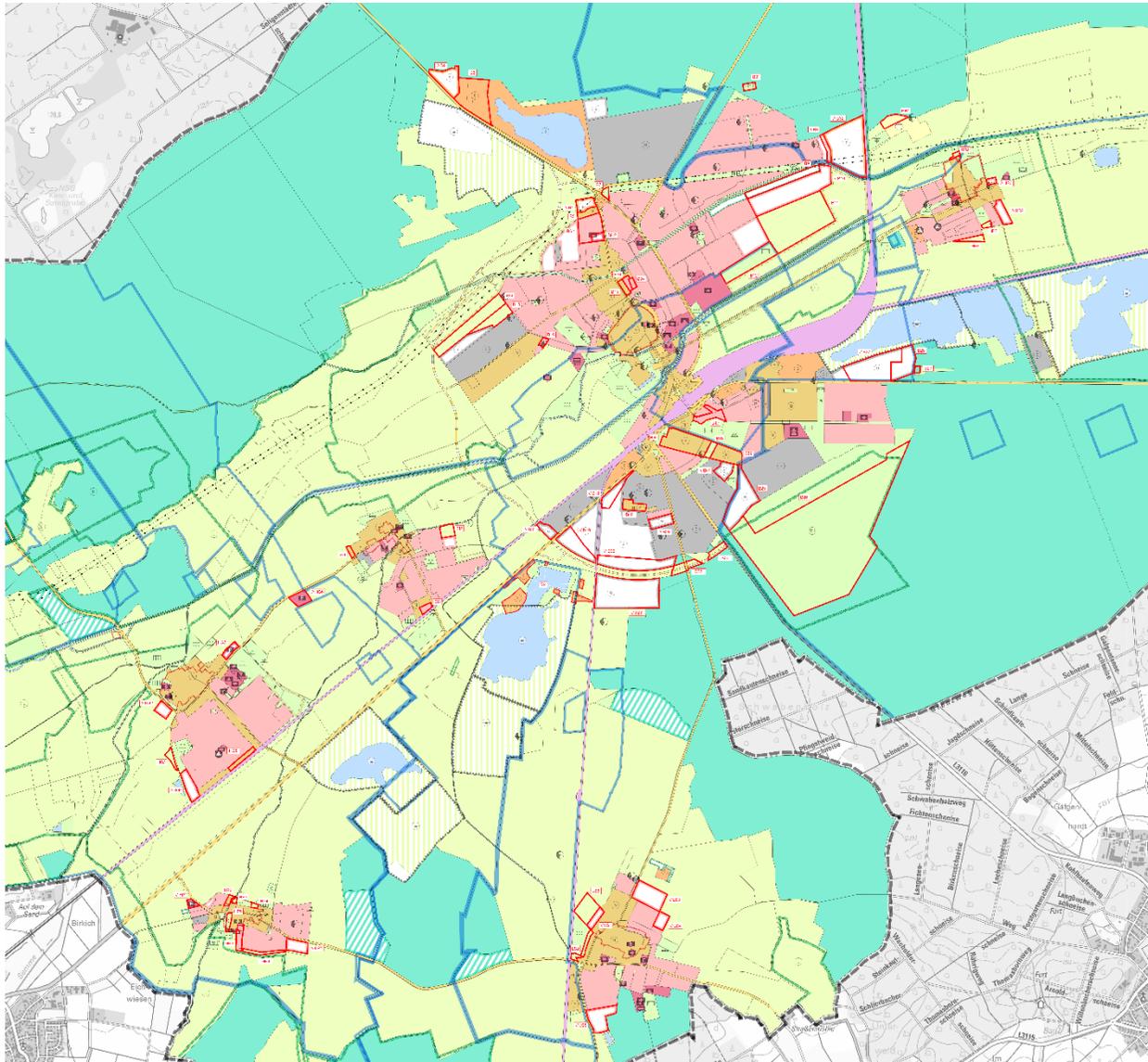


Abb. 27:

Maßstabslos verkleinerte Übersicht der Änderungs- und Entwicklungsflächen (rote Umrandungen) im Vor-entwurf des Flächennutzungsplans, Stand 25.07.2025

B.6.1 Babenhausen Kernstadt
B.6.1.1 Flächen mit wesentlicher Nutzungsänderung

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
B3	Flächen für Abgrabung von Sand + Kies	Sonderbaufläche "Betonwerk"	5,05	<ul style="list-style-type: none"> – kein Kiesabbau, Nutzung durch vom Kiesabbau unabhängiges Betonwerk – Betonwerk kann grundsätzlich gem. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als im Außenbereich privilegiert angesehen werden – um den Betrieb baurechtlich zuzulassen und damit seinen Bestand langfristig zu sichern, wird jedoch zusätzlich die hier vollzogene entsprechende Nutzungsdarstellung im Flächennutzungsplan erforderlich
B5	Wohnbaufläche + Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche	0,65	– zukünftige Nutzung durch Sozialstation Babenhausen sowie weitere Wohneinheiten (ggf. soz. Wohnungsbau) im hinteren Grundstücksbereich geplant
B6.1	Flächen, bei denen Bodenbelastungen zu vermuten sind	Wohnbaufläche	2,48	– Übernahme der Inhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „VEP Frankfurter Straße“ zur derzeit in Umsetzung befindlichen Reihenhauswohnanlage
B6.2	Flächen, bei denen Bodenbelastungen zu vermuten sind	Gemeinbedarfsfläche: Kindertagesstätte	0,47	
B9	Kompensationsfläche	Kompensationsfläche	2,43	– Änderung der Darstellung: Fortführung des Wiesen- und Gewässerstrandstreifens aus dem Bebauungsplan „Lachewiesen“ (2014) nach Osten
B13	Gewerbliche Baufläche	Gemischte Baufläche	0,39	– Eingliederung des straßenseitigen Bereichs des ehemaligen "Michelsbräu"-Areal in die kleinteilige Nutzungsmischung, die die Fahrstraße prägt
B16	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche	0,25	– Lückenschluss zwischen BP "Heinrich-Heine-Straße" und Wohnbaufläche entlang der Amtsgasse
B17	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche	1,18	– Bestand umfasst fast ausschließlich Wohnnutzung

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
				<ul style="list-style-type: none"> – zukünftige Neu- bzw. Reetablierung einer Mischnutzung ist planerisch kaum erreichbar und hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung sowie möglicher Nutzungskonflikte mit der bestehenden Wohnnutzung auch nicht wünschenswert – verträgliches Kleingewerbe, Gastronomie, einzelne Gemeinbedarfseinrichtungen u.ä. sind innerhalb von Wohnbauflächen (bzw. aus diesen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelten Allgemeinen Wohngebieten) realisierbar
B22	Fläche für Wald	Entlastungsstraße (OU) mit Randstreifen	0,93	– Fläche für vorgesehene Südumfahrung, bis zu deren tatsächlicher Realisierung Beibehaltung der gegenwärtigen Waldnutzung
B25	Sonderbaufläche	Gewerbliche Baufläche	4,65	– Baseballfeld des ehemaligen Kasernengeländes; Lückenschluss zum angrenzenden Gewerbe für effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen
B28	Gemischte Baufläche	Gewerbliche Baufläche	2,60	<ul style="list-style-type: none"> – Umwidmung zu einer rein gewerblichen Fläche aufgrund der grundsätzlich guten verkehrlichen Erschließbarkeit und der möglichen Vermeidung von (immissionsschutzrechtlichen) Konflikten mit nahegelegener Wohnbebauung, die an zahlreichen anderen Stellen, insbesondere rund um die Edmund-Lang-Straße, die im Sinne der BauNVO tatsächlich gewerbliche Nutzbarkeit stark einschränken – Entwicklungsziel: zusammenhängende Gewerbefläche mit // B27
B31	Flächen für Wald	Grünfläche: Waldfestplatz	0,38	<ul style="list-style-type: none"> – Reaktivierung des alten Waldfestplatzes auf Vorschlag aus dem 2. Workshop am 21.09.2024 – Änderung zu Grünfläche, da bei dauerhafter Rodung und Freiflächenaktivität keine Waldnutzung im forstrechtlichen Sinne mehr möglich
B33	Gewerbliche Baufläche	Wohnbaufläche	0,34	– Darstellung entsprechend den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Michelsbräu“
B34	Gewerbliche Baufläche	Wohnbaufläche	0,24	– Darstellung von Wohnbauflächen im Übergang zwischen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan auf dem ehem. Michelsbräu-Gelände und der östlich gelegenen Wohnbebauung

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
B36	Fläche für Wald	Entlastungsstraße (OU) mit Randstreifen	0,62	– Fläche für vorgesehene Südumfahrung, bis zu deren tatsächlicher Realisierung Beibehaltung der gegenwärtigen Waldnutzung
B37	Gewerbliche Baufläche	Mischbaufläche	4,00	– Darstellung des ehem. Mattel-Geländes als Mischbaufläche an der Schnittstelle zwischen dem Wohngebiet am Südring und der Wohnbebauung am Ostheimer Weg zur Minimierung künftiger Nutzungskonflikte auf den nachgelagerten Planungsebenen – auch unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG
B39	Gewerbliche Baufläche	Mischbaufläche	1,98	– Darstellung einer Mischbaufläche als „Puffernutzung“ zu den entstehenden, schutzbedürftigen Nutzungen im nordwestlichen Teil des Bebauungsplans „Kaisergärten“ – auch unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG
B40	Gewerbliche Baufläche	Mischbaufläche	0,92	<ul style="list-style-type: none"> – Im Gewerbegebiet „Hinter der Altdorfer Kirche“ wurden in der Vergangenheit zahlreiche Wohnnutzungen genehmigt. – Der Bebauungsplan ist nichtig; derzeit erfolgt deshalb eine Neuaufstellung mit dem Ziel, eine weitere Durchsetzung des Gewerbegebietes mit Wohnnutzungen zu verhindern. – Aufgrund der bereits bestehenden Konzentration von Wohngebäuden in dem Bereich B40 ist dieser allerdings nach § 34 BauGB als faktisches Mischgebiet zu bewerten. Entsprechend den vorgesehenen Festsetzungen in der laufenden Neuaufstellung des Bebauungsplans „Hinter der Altdorfer Kirche 2024“ wird zukünftig eine gemischte Baufläche dargestellt.

B.6.1.2 Flächen mit Zurücknahme der Bauflächendarstellung

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
B7	Gemischte Baufläche	Grünfläche	0,26	– bauliche Nutzung nicht vorhanden und unter Hochspannungsleitung ohnehin ungünstig, daher Zuschlag zur angrenzenden Grünfläche
B11	Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	12,05	– Herausnahme der Wohnbaufläche aufgrund der festgesetzten Überschwemmungsgebiete von Gersprenz und Lache
B12	Wohnbaufläche	Grünfläche: Sportflächen	3,79	– bauliche Nutzung aufgrund des neuen Überschwemmungsgebiets der Gersprenz kaum bis gar nicht möglich – daher Umnutzung als Erweiterung Sportflächen für Schulzentrum
B14	Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	4,23	– Anpassungspflicht an festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Lache erfordert Herausnahme der gesamten Wohnbaufläche
B15	Gewerbliche Baufläche	Fläche für die Landwirtschaft	1,78	– Anpassungspflicht an festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Lache erfordert Herausnahme des östlichen Teils der Gewerbefläche
B26	Sonderbaufläche	Grünfläche	59,37	– Anpassungspflicht an den Umgriff des FFH-Gebiets „In den Rödern“
B29	Gemischte Baufläche	Fläche für Wald	0,17	– Fläche ist nicht Bestandteil der gültigen Innenbereichssatzung und damit Außenbereich – Beseitigung von Bebauung an dieser Stelle ist langfristig städtebaulich wünschenswert, um östlich der Straße einen geschlossenen Waldrand zu entwickeln
B38	Gewerbliche Baufläche	Grünfläche	0,50	– Entwicklung eines gliedernden Grünzuges in Verlängerung des Grünzuges südlich der Wohnbebauung am Südring

B.6.1.3 Neue Bauflächen

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// B1	Flächen, bei denen Bodenbelastungen zu vermuten sind	Sonderbaufläche „Photovoltaik“ mit Umrandung für Bodenbelastungen	2,53 /		/
			Sonderbaufläche „PV ehemalige Deponie östlich L3116“		
			<p>Bemerkung/Änderungsvorschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> – ehemalige Deponie, daher landwirtschaftliche Nutzung vmtl. nicht und bauliche Nutzung nur eingeschränkt möglich – bauliche Nutzung kommt aufgrund der isolierten Lage im Außenbereich nur für spezielle Anwendungsfälle infrage – Fortführung der angestrebten Photovoltaik-Nutzung auf dem östlich gelegenen Baggersee (noch nicht umgesetzt, jedoch mit Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Solarsee östlich L3116 / Dudenhöfer Straße“ jederzeit vollziehbar 		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// B4	Kompensationsfläche	Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“	0,99	Solitär	/
			<p>Sonderbaufläche „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel westlich der Frankfurter Straße“</p>		
			<p>Bemerkung/Änderungsvorschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> – Darstellung entsprechend den Zielen des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ – Verbesserung der Nahversorgungssituation im nördlichen Stadtgebiet – integrierte Lage (Anbindegebot), da sich – anders als auf dem links dargestellten Luftbild zu sehen – auf dem südlich angrenzenden Areal (Änderungsflächen B6.1 und B6.2) eine neue Wohnbebauung bereits in der Umsetzung befindet – bauliche Nutzbarkeit aufgrund der Überspannung mit einer Hochspannungsleitung immissionstechnisch und aufgrund der stark begrenzten Gebäudehöhe stark eingeschränkt 		
			<p>nächstgelegene Bushaltestelle: <i>Frankfurter Straße</i>, ca. 0,1 km entfernt</p>		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// B8	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	0,52	EFH, DH, MFH	15 - 20
			Wohnbaufläche „Ost II Teil 5 – Im Frauenborn“		
			Bemerkung/Änderungsvorschlag <ul style="list-style-type: none"> – im Anschluss an die bereits im FNP dargestellte Potenzialfläche am östlichen Rand des Baugebiets „Ost II – Teil 4“ (Grünstreifen westlich von // B8) bietet sich eine Bebauung östlich einer Ringschlussstraße an – Fläche liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete – ggf. verkehrliche Verbindung mit Baugebieten Lachewiesen zumindest für Fuß- und Radverkehr möglich, um Zugang zur Innenstadt zu verkürzen 		
			nächstgelegene Bushaltestelle:	<i>Jürgen-Schumann-Straße,</i> ca. 0,5 km	
			nächstgelegene Nahversorgung:	Lebensmittel, ca. 1,0 km	
			nächstgelegene Kindertagesstätte:	ca. 0,5 km / 10 min	

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// B10	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	7,64	EFH, DH, MFH	150 - 200
Wohnbaufläche „Lachewiesen 3“					
			Bemerkung/Änderungsvorschlag <ul style="list-style-type: none"> – Bereich östlich der Bebauungspläne „Lachewiesen“ und „Lachewiesen 2“ ist städtebaulich grundsätzlich gut geeigneten für wohnbauliche Erweiterungen, da Bahnhof, Schulen und andere soziale Infrastruktur, die Innenstadt und kulturelle Einrichtungen unter 15 min fußläufig erreichbar sind – bauliche Nutzbarkeit ist aufgrund des Überschwemmungsgebiets der Lache nur auf einem Teil der Änderungsfläche möglich; Fortführung des Maßnahmen- und Retentionsstreifens aus BP „Lachewiesen“ ist daher anzustreben – ggf. verkehrliche Verbindung mit Baugebieten „Ost II Teil 4 + 5“ (s.o.) zumindest für Fuß- und Radverkehr möglich 		
			nächstgelegene Bushaltestelle: <i>Jürgen-Schumann-Straße</i> , ca. 0,75 km <i>Jürgen-Schumann-Schule</i> , ca. 0,9 km		
			nächstgelegene Nahversorgung: Lebensmittel, ca. 1,5 km		
			nächstgelegene Kindertagesstätte: ca. 0,75 km / 10 min		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// B18	Gewerbliche Baufläche (FNP) Straßenverkehrsflächen (B-Plan)	Gewerbliche Baufläche	1,39	Solitär	/
			Gewerbfläche „Erweiterung Hinter der Altdorfer Kirche – B18“		
			Bemerkung/Änderungsvorschlag <ul style="list-style-type: none"> – 1964 im Bebauungsplan „Altdorfer Weiher“ als Bereich für eine mögliche Überführung der Bundesstraße 26 über die Odenwaldbahn vorgesehen; – niveaufreier Umbau der B 26 an dieser Stelle wird planerisch nicht mehr angestrebt (Zuständigkeit <i>Hessen Mobil</i>), daher vsl. Aufhebung des alten und Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich – Fläche ist durch umgebende Nutzungen und Verkehrsadern gut für störende Gewerbebetriebe bis Industriebetriebe geeignet – Fläche sollte aufgrund ihrer Anbindung an bestehende Bereiche im ersten Erweiterungsschritt der perspektivisch großflächig zusammenhängenden Gewerbeflächen „Hinter der Altdorfer Kirche“ / „Südgürtel“ erschlossen werden 		
			nächstgelegene Bushaltestelle: <i>Im Riemen,</i> ca. 0,75 km nächstgelegener Bahnhof: Babenhausen, 1,0 km		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// B19	Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	2,59	Solitär	/
Gewerbefläche „Südgürtel West – B19“					
<p>Bemerkung/Änderungsvorschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> – Fläche ist durch umgebende Nutzungen und Verkehrsadern gut für störende Gewerbebetriebe bis Industriebetriebe geeignet – Fläche sollte aufgrund ihrer derzeit isolierten Lage erst in einem zweiten Erweiterungsschritt der perspektivisch großflächig zusammenhängenden Gewerbeflächen „Hinter der Altdorfer Kirche“ / „Südgürtel“ erschlossen werden – Integration und verkehrliche Erschließbarkeit maßgeblich abhängig von der Realisierung einer Südumfahrung zur Entlastung des Knotens B 26 / Schaafheimer Straße 					
<p>nächstgelegene Bushaltestelle: <i>Im Riemen,</i> ca. 1,5 km</p> <p>nächstgelegener Bahnhof: Babenhausen, 2,0 km</p> <p><i>sowie gem. Regionalplan Sickenhofen,</i> <i>perspektivisch zusätzlich: ca. 1,5 km</i></p>					



Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// B23	Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	9,03	Solitär	/
Gewerbefläche „Südgürtel Ost – B23“					
			Bemerkung/Änderungsvorschlag <ul style="list-style-type: none"> – Fläche ist durch große Entfernung zu Wohnbebauung und Nähe zur Bahntrasse gut für störende Gewerbebetriebe bis Industriebetriebe geeignet – Fläche sollte aufgrund ihrer isolierten Lage und der Entwicklung in die offene Landschaft erst in einem dritten Erweiterschritt der perspektivisch großflächig zusammenhängenden Gewerbeflächen „Hinter der Altdörfer Kirche“ / „Südgürtel“ erschlossen werden – Integration und verkehrliche Erschließbarkeit maßgeblich abhängig von der Realisierung einer Südumfahrung zur Entlastung des Knotens B 26 / Schaafheimer Straße 		
			nächstgelegene Bushaltestelle: <i>Im Riemen,</i> ca. 1,5 km nächstgelegener Bahnhof: Babenhausen, ca. 2,0 km <i>sowie gem. Regionalplan Sickenhofen,</i> <i>perspektivisch zusätzlich: ca. 1,75 km</i>		

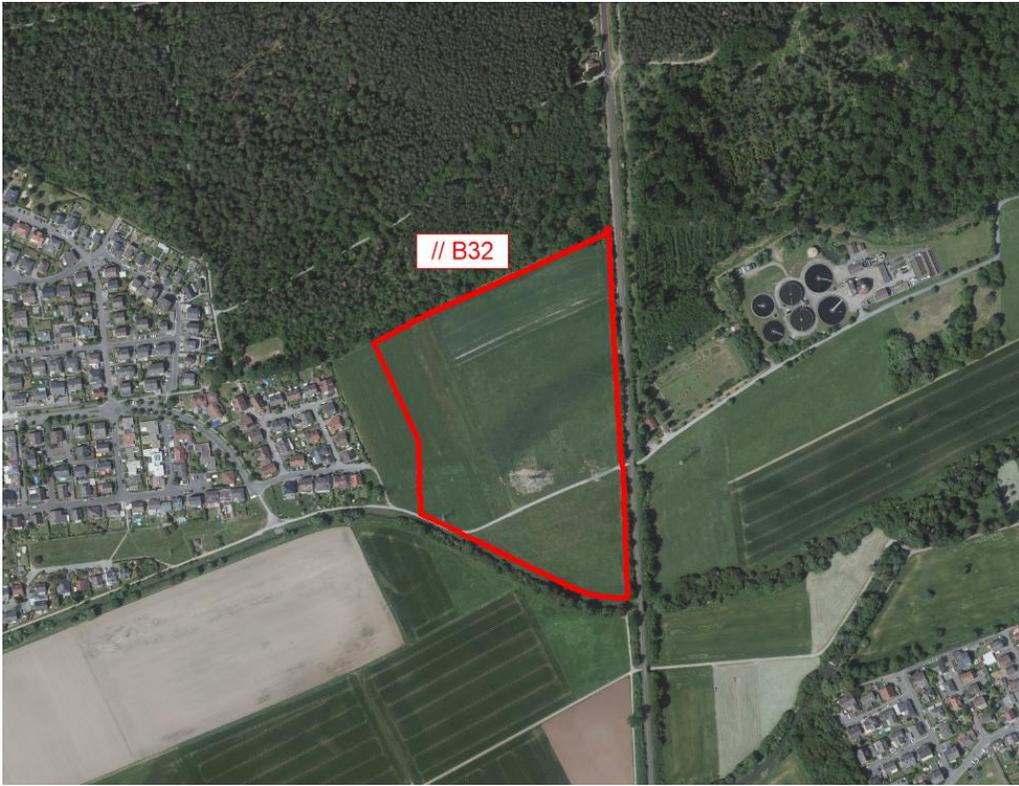
Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// B24	Grünfläche: Parkanlage	Gewerbliche Baufläche	1,12	Solitär	/
			<p>Gewerbefläche „Edmund-Lang-Straße nördlich Elb-Schliff“</p> <p>Bemerkung/Änderungsvorschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eingliederung in die / Lückenschluss zu den umgebenden Gewerbeflächen sinnvoll (Flächeneffizienz; Innen- vor Außenentwicklung); Parkanlage war an dieser Stelle nie vorhanden – Fläche sollte aufgrund dreiseitig umbauten Lage in einem ersten Erweiterungsschritt der perspektivisch großflächig zusammenhängenden Gewerbeflächen „Hinter der Altdorfer Kirche“ / „Südgürtel“ erschlossen werden – Fläche befindet sich im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 		
			<p>nächstgelegene Bushaltestelle: <i>Im Riemen,</i> ca. 0,5 km</p> <p>nächstgelegener Bahnhof: <i>Babenhäusen,</i> ca. 1,0 km</p>		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// B27	Weißfläche	Gewerbliche Baufläche	5,44	Solitär	/
			Gewerbefläche „Im Jockelsbühl“		
			Bemerkung/Änderungsvorschlag <ul style="list-style-type: none"> – Eingliederung in die / Lückenschluss zur umgebende(n) Bebauung sinnvoll (Flächeneffizienz; Innen- vor Außenentwicklung) – grundsätzlich gute verkehrliche Erschließbarkeit (Lage direkt an B 26; Anschluss an die neuen Lichtsignal-Kreuzungen möglich, die für den Bebauungsplan „Kaisergärten“ realisiert wurden) und, jedenfalls teilweise, mögliche Vermeidung von (immissionsschutzrechtlichen) Konflikten mit nahegelegener Wohnbebauung, die an anderen Stellen, die im Sinne der BauNVO tatsächlich gewerbliche Nutzbarkeit stark einschränken – Fläche befindet sich im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 		
			nächstgelegene Bushaltestelle:	<i>Kaisergärten</i> , ca. 0,25 km	
			nächstgelegener Bahnhof:	Babenhausen, ca. 1,5 km	

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// B32	Flächen für die Landwirtschaft	Sonderbaufläche "Photovoltaik"	8,08	/	/
			Sonderbaufläche „PV In der Almei“		
			Bemerkung/Änderungsvorschlag <ul style="list-style-type: none"> – Vorschlag zur Nutzung der Fläche für Freiflächen-Photovoltaik entstammt dem Workshop am 21.09.2024 – bauliche Nutzung aufgrund des Überschwemmungsgebiets der Lache und der Überspannung mit einer Hochspannungsfreileitung im südlichen Teil kaum möglich – Vorbelastung durch Trasse der Odenwaldbahn, zusätzlich zukünftig ggf. Erweiterung der benachbarten Wohnbauflächen nach Osten (vgl. Neubaufäche // B8) – PV-Nutzung daher grundsätzlich planerisch sinnvoll und gegen die bestehende landwirtschaftliche Nutzung abzuwägen 		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// B35	Flächen für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	0,80	Solitär	/
			<p>Gewerbefläche „Keblerswiesenweg West“</p> <p>Bemerkung/Änderungsvorschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> – Arrondierung des Gewerbeparks Darmstädter Straße 55 - 63 durch Lückenschluss der Bebauung bis zur geplanten, direkt westlich von // B35 verlaufenden Trasse der Entlastungsstraße (Westumfahrung; siehe FNP) – Eingliederung in die umgebenden Bauflächen planerisch zu befürworten, da <ul style="list-style-type: none"> ○ da landwirtschaftlicher Wert / Nutzbarkeit bei Realisierung der Entlastungsstraße eingeschränkt ○ stark vorbelastete Fläche direkt zwischen Bahntrasse Darmstadt – Aschaffenburg und Bundesstraße 26 – gute verkehrliche Erschließbarkeit (Lage direkt an B 26 / zukünftig Westumfahrung) und Vermeidung von Immissionschutz- und Verkehrskonflikten <p>nächstgelegene Bushaltestelle: <i>Darmstädter Straße</i>, ca. 0,75 km</p> <p>nächstgelegener Bahnhof: Babenhausen, ca. 2,0 km</p> <p><i>sowie gem. Regionalplan</i> <i>Sickenhofen</i>, ca. 1,75 km</p> <p><i>perspektivisch zusätzlich:</i></p>		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// B41	Grünfläche: Sportflächen	Gewerbliche Baufläche	1,09	Solitär	/
			<p>Gewerbefläche „Im Riemen 2024 Nord“</p> <p>Bemerkung/Änderungsvorschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nachverdichtung des Gewerbeparks „Im Riemen“ durch Aufgabe des Fußballfelds, da <ul style="list-style-type: none"> ○ Nutzung der bestehenden Erschließung eine effiziente, kostengünstige Entwicklung ermöglicht ○ Innen- vor Außenentwicklung und bestehende Vorbelastung durch allseitige Umbauung ○ Lage von Sportflächen im Gewerbepark ist aus sozialen und Sicherheitsaspekten nachteilig, Verlagerung daher grundsätzlich zu befürworten – Fläche befindet sich im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 		
			nächstgelegene Bushaltestelle:	<i>Im Riemen,</i> ca. 0,5 km	
			nächstgelegener Bahnhof:	Babenhausen, ca. 1,0 km	

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

B.6.2 Ortsteil Hergershausen
B.6.2.1 Flächen mit wesentlicher Nutzungsänderung

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
HG3	Flächen, bei denen Bodenbelastungen zu vermuten sind	Grünfläche	0,44	<ul style="list-style-type: none"> – Altlastenproblematik ungeklärt, lt. RP ist die ehemalige Deponie mangels Überdeckung nicht als abgeschlossen anzusehen – zukünftig Darstellung als Grünfläche + Umrandung mit Altlastenkennzeichnung
HG5	Bahnanlagen	Gemischte Baufläche	0,65	<ul style="list-style-type: none"> – Korrektur / Anpassung an tatsächliche Nutzung: Mischung aus Lager- und Baufläche, im östlichen Bereich P+R-Parkplatz des Bahnhofs – insbesondere Absicherung der P+R-Anlage durch entsprechende Darstellung ist aufgrund der über Hergershausen hinausgehenden Bedeutung des Bahnhalts wünschenswert

B.6.2.2 Flächen mit Zurücknahme der Bauflächendarstellung

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
HG7	Mischbaufläche	Gemeinbedarfsfläche: Feuerwehr	0,59	<ul style="list-style-type: none"> – möglicher Alternativstandort für die <i>Feuerwehr Hergershausen-Sickenhofen</i>, falls eine Realisierung am präferierten Standort // HG6 nicht möglich ist – sollte sich im Laufe des Aufstellungsverfahrens die Fläche // HG6 als umsetzbar erweisen, wird angestrebt, HG7 noch einmal anzupassen und wieder als eine andere Baufläche darzustellen

B.6.2.3 Neue Bauflächen

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// HG2	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	0,77	EFH, DH, ggf. MFH	20 - 30
Wohnbaufläche „Pfortestraße / Westend“					
			Bemerkung/Änderungsvorschlag <ul style="list-style-type: none"> – Hergershausen verfügt neben Langstadt als einziger Ortsteil über einen Bahnhofpunkt und ist daher vorzugsweise für die Entwicklung neuer Siedlungsflächen zu betrachten – im östlichen Gebiet von Hergershausen stehen aufgrund der Überschwemmungsgebiete von Richerbach und Gersprenz kaum noch Flächen zur Verfügung – Fläche // HG2 grenzt unmittelbar an bebautes Gebiet und mögliche Erschließungsstraßen an, zudem ist durch die Tierhaltungsgebäude entlang der Straßen <i>Westend</i> und <i>Erlenwiesenhof Außerhalb</i> eine gewisse bauliche Prägung gegeben 		
			nächstgelegene Bushaltestelle: <i>Jahnstraße</i> , ca. 0,5 km nächstgelegener Bahnhof: Hergershausen, ca. 1,0 km nächstgelegene Kindertagesstätte: ca. 0,75 km / 10 min		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// HG4	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	1,35	EFH, DH, ggf. MFH	40 - 50
			Wohnbaufläche „Im Hinterweg“		
			Bemerkung/Änderungsvorschlag <ul style="list-style-type: none"> – Hergershausen verfügt neben Langstadt als einziger Ortsteil über einen Bahnhofpunkt und ist daher vorzugsweise für die Entwicklung neuer Siedlungsflächen zu betrachten – im östlichen Gebiet von Hergershausen stehen aufgrund der Überschwemmungsgebiete von Richerbach und Gersprenz kaum noch Flächen zur Verfügung – Fläche // HG4 grenzt unmittelbar an bebautes Gebiet an und rundet die Ortsbebauung entlang der Straße <i>Westend</i> zur offenen Landschaft hin ab – Erschließung ggf. über Verlängerung der <i>Hügelstraße</i> und/oder Ausbau der Straße <i>Westend</i> möglich 		
			nächstgelegene Bushaltestelle: <i>Hergershausen Bahnhof</i> , ca. 0,75 km nächstgelegener Bahnhof: Hergershausen, ca. 0,75 km nächstgelegene Kindertagesstätte: ca. 0,5 km / 10 min		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// HG6	Fläche für die Landwirtschaft	Gemeinbedarfsfläche: Feuerwehr	0,97	Solitär	/
			<p>Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr Hergershausen-Sickenhofen“</p> <p>Bemerkung/Änderungsvorschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Feuerwehren der Ortsteile Hergershausen und Sickenhofen sollen in den kommenden Jahren aus Platz- und Kostengründen zusammengelegt werden, da die beiden bestehenden Altgebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen und es besteht keine Möglichkeit zu einer adäquaten Sanierung – Neubau soll möglichst zentral zwischen den beiden Orten erfolgen (Stichwort Hilfsfrist), dies legt einen Standort unmittelbar an der die Ortschaften verbindenden Kreisstraße K 183 nahe (vgl. auch Änderungsfläche HG 7 oben) – Fläche befindet sich im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans <p>nächstgelegene Bushaltestellen: <i>Sickenhofen Kirche</i> und <i>Langstadt Jahnstraße</i> <i>plus ggf. perspektivisch</i> <i>Neubau einer zusätzlichen Hst.</i> jeweils ca. 1,0 km</p> <p>nächstgelegener Bahnhof: Hergershausen, ca. 1,5 km</p>		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

B.6.3 Ortsteil Sickenhofen
B.6.3.1 Flächen mit wesentlicher Nutzungsänderung

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
SI1	Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	0,23	– nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplans an die zwischenzeitlich erlassene Einbeziehungssatzung
SI3	Grünfläche: Dauerkleingärten	Wohnbaufläche	0,35	– Anpassung an tatsächliche Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> ○ Kleingartennutzung nicht mehr vorhanden und Beibehaltung der Kleingarten-Darstellung nicht zielführend, da diese planerische Zielsetzung in der Vergangenheit augenscheinlich zugunsten einer baulichen Nutzung aufgegeben wurde ○ Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist zwischenzeitlich erfolgt
SI4	Fläche für die Landwirtschaft	Sonderbaufläche "Freizeit"	3,4792	– 6-teilige Sonderbaufläche der noch im Verfahren befindlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplans (vBP „Seamotion“)

B.6.3.2 Flächen mit Zurücknahme der Bauflächendarstellung

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
SI2	Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	0,75	– Zurücknahme aufgrund Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 der Semme

B.6.3.3 Neue Bauflächen

Für den Ortsteil Sickenhofen werden keine Neubauflächen ausgewiesen.

B.6.4 Ortsteil Harreshausen
B.6.4.1 Flächen mit wesentlicher Nutzungsänderung

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
HR1	Fläche für die Landwirtschaft	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	0,92	– Außengelände der Kläranlage Babenhausen, zukünftig Darstellung der reellen Nutzungsausdehnung zuzüglich ggf. erforderlicher Reservflächen für Ausbau der Kläranlage bei Siedlungserweiterungen
HR5	Fläche für die Landwirtschaft	Grünfläche: Streuobstwiese	0,22	– Absicherung der Grünflächenfunktion zur Ortsrandbildung

B.6.4.2 Flächen mit Zurücknahme der Bauflächendarstellung

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
HR2	Gemischte Baufläche	Grünfläche	0,17	– Vermeidung einer Siedlungsentwicklung in die offene Landschaft und in einen ökologischen schützenswerten gewässernahen Bereich – Anpassung an neue Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets der Gersprenz
HR6	Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	0,53	– Fläche würde einen neuen, nicht-organisch in die offene Landschaft hineinwachsenden und städtebaulich nicht sinnvoll an den Bestand anknüpfenden Siedlungsansatz markieren – ungünstiger Zuschnitt ermöglicht keine effiziente Flächenausnutzung – für Neuentwicklung im Außenbereich, da in Harreshausen kaum Innenentwicklungspotenziale verfügbar, sind die Flächen // HR3 und // HR4 besser geeignet und daher vorzuziehen

B.6.4.3 Neue Bauflächen

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// HR3	Grünfläche: Sportflächen	Wohnbaufläche	0,27	EFH, DH	unter 10
			<p>Wohnbaufläche „Am Stockstädter Weg“</p>		
			<p>Bemerkung/Änderungsvorschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> – mögliche kleinräumige Arrondierungsfläche – vorrangig einreihig entlang des Auwegs unter Nutzung der bestehenden Erschließung; ggf. Erweiterung in den rückwärtigen Teilbereich möglich, da bauliche Prägung auch in östlicher Richtung durch Sportheim des TSV Harreshausen vorhanden – gegenverhältnismäßig gute verkehrliche Anbindung durch Direktverbindung zur B 26 über den <i>Aschaffener Weg</i> 		
			<p>nächstgelegene Bushaltestelle: <i>Harreshausen</i>, ca. 0,5 km</p> <p>nächstgelegener Bahnhof: <i>Babenhäusen</i>, ca. 3,0 km</p> <p>nächstgelegene Kindertagesstätte: <i>ca. 0,5 km / 10 min</i></p>		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// HR4	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	1,01	EFH, DH	20 - 30
			Wohnbaufläche „Aschaffener Straße / Alte Straße“		
			Bemerkung/Änderungsvorschlag <ul style="list-style-type: none"> – im Bedarfsfall mögliche Erweiterungsfläche in den Außenbereich, daher Entwicklung nachrangig gegenüber // HR3 – Erschließung über die <i>Alte Straße</i> oder ggf. unter deren Umbau in Halbringform ähnlich dem westlich des <i>Aschaffener Wegs</i> gelegenen Baugebiet <i>Im Mathildeweg</i> – Herstellung eines städtebaulich stimmigen Ortsrands durch Verlängerung der Bebauung östlich des Auwegs möglich – verhältnismäßig gute verkehrliche Anbindung durch Direktverbindung zur B 26 über den <i>Aschaffener Weg</i> 		
			nächstgelegene Bushaltestelle: <i>Harreshausen</i> , ca. 0,5 km nächstgelegener Bahnhof: <i>Babenhausen</i> , ca. 3,0 km nächstgelegene Kindertagesstätte: ca. 0,5 km / 10 min		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

B.6.5 Ortsteil Harpertshausen

B.6.5.1 Flächen mit wesentlicher Nutzungsänderung

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
HP2	Grünfläche: Dauerkleingärten	Gemischte Baufläche	0,24	<ul style="list-style-type: none"> – Anpassung an tatsächliche Nutzung (Bestandsbebauung östlich <i>Im Bangert</i>) unter Zuschlag zur angrenzenden Mischbaufläche – Fläche liegt jedoch im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Richerbachs, sodass bei einer Nutzungsaufgabe vsl. keine erneute bauliche Nutzung genehmigt werden kann
HP6	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	0,70	<ul style="list-style-type: none"> – Anpassung an tatsächliche Nutzung (städtebaulich sinnvolle sinnvollen Abrundung durch westliches Anbauen an die ohnehin vorhandene Erschließungsstraße – südlicher Teilbereich liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Richerbachs – dessen Abgrenzung ist allerdings höchstwahrscheinlich nicht plausibel mathematisch berechnet, sondern zum Stand im Jahr 2000 einfach an der damaligen Bebauung entlanggezogen

B.6.5.2 Flächen mit Zurücknahme der Bauflächendarstellung

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
HP3	Gemischte Baufläche	Grünfläche: Dauerkleingärten	0,10	<ul style="list-style-type: none"> – Ziel: Wahrung des historischen Ortsbilds durch Verhinderung rückwärtiger Bebauung – Zuschlag zur angrenzenden Grünfläche
HP4	Gemischte Baufläche	Grünfläche	0,14	<ul style="list-style-type: none"> – Umgriff der Änderungsfläche gehört zu einer denkmalgeschützten Grünanlage – darüber hinaus Ziel: Wahrung des historischen Ortsbilds durch Verhinderung rückwärtiger Bebauung – Zuschlag zur angrenzenden Grünfläche
HP5	Gemischte Baufläche	Grünfläche	0,37	<ul style="list-style-type: none"> – Anpassungspflicht: rückwärtige, unbebaute Grundstücksbereiche liegen jeweils vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Richerbachs
HP8	Wohnbaufläche	Grünfläche	0,52	

B.6.5.3 Neue Bauflächen

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// HP1	Fläche für die Landwirtschaft	Gemeinbedarfsfläche	0,33	Solitär	/
			<p>Gemeinbedarfsfläche „Neue Feuerwehr Harpertshausen“</p> <p>Bemerkung/Änderungsvorschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> – möglicher Ersatzstandort für in die Jahre gekommenes Feuerwehrhaus der FFW Hergershausen – gute Erreichbarkeit im Einsatzfall durch Lage an Hauptstraße – anteilige Eingliederung in Fläche // HP7, wie im Workshop vom 15.06.2024 vorgeschlagen, und Verzicht auf // HP1 wäre ebenfalls möglich 		
			nächstgelegene Bushaltestelle:	<i>Harpertshausen Linde,</i> ca. 0,5 km	
			nächstgelegener Bahnhof:	Hergershausen, ca. 1,5 km	

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
------	--	--------------------------------	------------	------------------------------	------------------------

// HP7	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	1,15	EH, DH, ggf. MFH	30 - 40
			Wohnbaufläche „Im Brückelshag“		
			Bemerkung/Änderungsvorschlag <ul style="list-style-type: none"> – Abrundung zum nördlich der <i>Langstädter Straße / K108</i> gegenüberliegenden Bestandsgebiet – verkehrliche Erschließung über Verlängerung der <i>Wiesenstraße</i> möglich – Aufteilung der Fläche in Ost- und Westbereich für anteilige Eingliederung eines neuen Feuerwehrhauses in die Fläche // HP7 und dafür Verzicht auf // HP1, wie im Workshop vom 15.06.2024 vorgeschlagen, wäre ebenfalls möglich <ul style="list-style-type: none"> ○ die Anzahl der errichtbaren Wohneinheiten würde sich entsprechend reduzieren 		
			nächstgelegene Bushaltestelle: <i>Harpertshausen Linde</i> , ca. 0,75 km nächstgelegener Bahnhof: Hergershausen und Langstadt, jeweils ca. 2,5 km nächstgelegene Kindertagesstätte: ca. 0,5 km / 10 min		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

B.6.6 Ortsteil Langstadt

B.6.6.1 Flächen mit wesentlicher Nutzungsänderung

Für den Ortsteil Langstadt erfolgen keine wesentlichen Nutzungsänderungen.

B.6.6.2 Flächen mit Zurücknahme der Bauflächendarstellung

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	Bemerkung/Begründung
LS2	Gemischte Baufläche	Grünfläche: Dauerkleingärten	0,64	– Zurücknahme und Zuschlag der Flächen zur westlich angrenzenden Grünfläche, um unkontrollierte bauliche Entwicklung in zweiter Reihe zu verhindern und die historischen Gartenstrukturen zu schützen
LS6	Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft	1,9641	– Zurücknahme des nördlichen Teils der ehemals umfangreichen Wohnbauflächendarstellung aufgrund der Annäherung an die Bahntrasse (Immissionsschutzkonflikt) sowie der fingerartigen, anorganischen Siedlungsentwicklung in den Außenbereich hinein. – Andere Stellen im Ortsgebiet sind besser geeignet, vgl. insbesondere unten // LS1 und // LS3.

B.6.6.3 Neue Bauflächen

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// LS1	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	0,69*	EFH, DH, ggf. MFH	20 - 30

* // LS1 war im FNP 2000 bereits zsm. mit LS6 (s. B.6.6.2) als Wohnbaufläche dargestellt und ist daher grundsätzlich eine Reserve-, keine Neubaufläche. Da // LS1 jedoch eine diskussionsbedürftige Ausgangslage mitbringt und insbes. gegen // LS3 abzuwägen ist, wird sie hier mit detaillierter Beschreibung gelistet und auch in der **Flächenbilanz als Neubau-** statt Reservefläche geführt.



Wohnbaufläche „Westlich Sickenhöfer Straße“

Bemerkung/Änderungsvorschlag

- Langstadt verfügt neben Hergershausen als einziger Ortsteil über einen Bahnhofpunkt und ist daher vorzugsweise für die Entwicklung neuer Siedlungsflächen zu betrachten
- grundsätzlich gut geeignete, zentrums- und bahnhofsnahe Arrondierungsfläche unter Reduzierung des Flächenumfangs gegenüber FNP 2000 zur Vergrößerung des Abstands von der Bahntrasse
- Umsetzung ist aus Immissionsschutzgründen für Dauer des Bestehens des südlich angrenzenden Gewerbegebiets vsl. zurückzustellen
- ggf. Verzicht auf // LS1 zugunsten einer ausgedehnteren Darstellung von // LS3, wie im Workshop am 15.06.2024 vorgeschlagen

nächstgelegene Bushaltestelle: *Langstadt Bahnübergang,*
ca. 0,5 km

nächstgelegener Bahnhof: Langstadt,
ca. 0,75 km

nächstgelegene Kindertagesstätte: ca. 0,5 km / 10 min

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// LS3	Landwirtschaftsfläche	Wohnbaufläche	2,79	ggf. EH, DH, MFH	80 - 100
Wohnbaufläche „Im Heidich“					
<p>Bemerkung/Änderungsvorschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> – Langstadt verfügt neben Hergershausen als einziger Ortsteil über einen Bahnhofpunkt und ist daher vorzugsweise für die Entwicklung neuer Siedlungsflächen zu betrachten, zudem bestehen keine Einschränkungen durch Überschwemmungsgebiete – Arrondierung unter Nutzung der bestehenden Infrastruktur (<i>Fabrikstraße</i>) kostengünstig möglich – ggf. perspektivisch Ausdehnung der Bebauung innerhalb von // LS3 nach Norden unter Verzicht auf // LS1, wie im Workshop am 15.06.2024 vorgeschlagen 					
<p>nächstgelegene Bushaltestelle: <i>Langstadt Breuberger Weg</i>, ca. 0,75 km</p> <p>nächstgelegener Bahnhof: Langstadt, ca. 1,0 km</p> <p>nächstgelegene Kindertagesstätte: ca. 1,0 km / 15 min</p>					



Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// LS4	Landwirtschaftsfläche	Wohnbaufläche	0,82	EFH, DH, ggf. MFH	20 - 30
			Wohnbaufläche „Zwischen Wingertstraße und Fabrikstraße“		
			Bemerkung/Änderungsvorschlag <ul style="list-style-type: none"> – Langstadt verfügt neben Hergershausen als einziger Ortsteil über einen Bahnhofpunkt und ist daher vorzugsweise für die Entwicklung neuer Siedlungsflächen zu betrachten, zudem bestehen keine Einschränkungen durch Überschwemmungsgebiete – grundsätzlich gut geeignete, zentrumsnahe Arrondierungsfläche – verkehrliche Erschließung vsl. nur von Norden über die Fabrikstraße möglich, da Wingertstraße vollständig angebaut 		
			nächstgelegene Bushaltestelle:	<i>Langstadt Breuberger Weg, ca. 0,5 km</i>	
nächstgelegener Bahnhof:	Langstadt, ca. 1,0 km				
nächstgelegene Kindertagesstätte:	ca. 0,75 km / 10 min				

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

Bez.	Darstellung FNP 1998 bzw. rechtskräftiger BP	Darstellung FNP-Neuaufstellung	Größe [ha]	vorgesehene Gebäudetypologie	Anzahl neuer Wohnungen
// LS5	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	2,31	ggf. EFH, DH, MFH	60 - 80
			Wohnbaufläche „Im Zimmerswinkel“		
			Bemerkung/Änderungsvorschlag <ul style="list-style-type: none"> – grundsätzlich gut geeignete, zentrums- und bahnhofsnahe Erweiterungsfläche – verkehrliche Erschließung erfordert mindestens Ausbau des östlichen Arms der Kleestädter Straße, ggf. auch eine neue Zufahrt der Kleestädter Straße / L 3065 über den Länderbach – aus ökologischer und städtebaulicher Sicht aufgrund der Entwicklung in den Außenbereich als nachrangig gegenüber insbesondere den Flächen // LS 3 und // LS 4 zu betrachten 		
			nächstgelegene Bushaltestelle: <i>Langstadt Bahnübergang,</i> ca. 0,5 km nächstgelegener Bahnhof: <i>Langstadt,</i> ca. 0,5 km nächstgelegene Kindertagesstätte: <i>ca. 0,75 km / 10 min</i>		

Darstellung nicht maßstabsgerecht, Quelle Luftbild: HVBG 2025

B.6.7 Flächenbilanz

Alle Werte sind in Hektar angegeben (1 ha = 10.000 m²).

B.6.7.1 Wohnbauflächen

Ortsteil	Rücknahme von FNP 2000	Reserve aus FNP 2000	Neuausweisungen FNP 2025	verbleibende Entwicklungsflächen
Kernstadt	20,07	9,77	8,16	+17,93
Hergershausen	0,00	0,00	2,13	+2,13
Sickenhofen	0,75	0,75	0,00	+0,75
Harreshausen	0,53	0,00	1,27	+1,27
Harpertshausen	0,52	0,34	1,15	+1,48
Langstadt	1,96	0,00	6,61	+6,61
Summe	23,84	10,86	19,32	<u>30,18</u>

B.6.7.2 Mischbauflächen

Ortsteil	Rücknahme von FNP 2000	Reserve aus FNP 2000	Neuausweisungen FNP 2025	verbleibende Entwicklungsflächen
Kernstadt	3,03	0,00	0,00	0,00
Hergershausen	0,59	0,00	0,00	0,00
Sickenhofen	0,00	0,00	0,00	0,00
Harreshausen	0,17	0,00	0,00	0,00
Harpertshausen	0,61	0,00	0,00	0,00
Langstadt	0,64	0,00	0,00	0,00
Summe	5,04	0,00	0,00	<u>0,00</u>

B.6.7.3 Gewerbebauflächen

Ortsteil	Rücknahme von FNP 2000	Reserve aus FNP 2000	Neuausweisungen FNP 2025	verbleibende Entwicklungsflächen
Kernstadt	2,28	20,55	32,68	53,23
Hergershausen	0,00	0,00	0,00	0,00
Sickenhofen	0,00	0,00	0,00	0,00
Harreshausen	0,00	0,00	0,00	0,00
Harpertshausen	0,00	0,00	0,00	0,00
Langstadt	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	2,28	20,55	32,68	<u>53,23</u>

B.6.7.4 Sonderbauflächen

Ortsteil	Rücknahme von FNP 2000	Reserve aus FNP 2000	Neuausweisungen FNP 2025	verbleibende Entwicklungsflächen
Kernstadt	64,02	0,00	11,60	11,60
Hergershausen	0,00	0,00	0,00	0,00
Sickenhofen	0,00	0,00	0,00	0,00
Harreshausen	0,00	0,00	0,00	0,00
Harpertshausen	0,00	0,00	0,00	0,00
Langstadt	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	64,02	0,00	11,60	<u>11,60</u>

B.6.7.5 Gemeinbedarfsflächen

Ortsteil	Rücknahme von FNP 2000	Reserve aus FNP 2000	Neuausweisungen FNP 2025	verbleibende Entwicklungsflächen
Kernstadt	0,00	0,00	0,47	0,47
Hergershausen	0,00	0,59	0,00	0,59
Sickenhofen	0,00	0,00	0,00	0,00
Harreshausen	0,00	0,00	0,00	0,00
Harpertshausen	0,00	0,00	0,33	0,33
Langstadt	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	0,00	0,59	0,80	<u>1,39</u>

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

C.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Planes

Die Stadt Babenhausen plant, ihren rechtsgültigen Flächennutzungsplan (aus dem Jahr 1996 zuletzt ergänzt 2000) und Landschaftsplan (aus dem Jahr 1994 zuletzt geändert 1999) in Form eines Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan neu aufzustellen.

Die Planung dient dazu, eine zukunftsweisende Basis für die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung der Gemeinde unter Maßgabe sich zwischenzeitlich geänderter rechtlicher, demografischer, gesellschaftlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Rahmenbedingungen zu schaffen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Umweltauswirkungen werden für neu ausgewiesene Flächen ohne bestehende Bebauung behandelt.

C.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

C.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Folgende planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen, jeweils in der aktuellen Fassung, sind insbesondere zu beachten:

Tabelle 7: Übersichtstabelle der Fachgesetze mit Ziele

Fachgesetz	Ziele
Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ▪ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ▪ Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ▪ Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatSchG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft ▪ Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft ▪ Besonderer Artenschutz
Hessisches Waldgesetz (HeWaldG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz, Erhaltung und nachhaltige Bewirtschaftung des Waldes
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern durch Vermeidung und Verminderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HALt-BodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens ▪ Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen; Vorsorgetreffen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden ▪ bei Einwirkungen auf den Boden soweit möglich Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) Hessisches Wassergesetz (HWG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer ▪ Berücksichtigung besonderer Anforderungen in Wasserschutzgebieten ▪ Berücksichtigung der Grundsätze der Abwasserbeseitigung (ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser, Einleitung über Regenwasserkanal in Gewässer)
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ angemessene Rücksichtnahme der Gemeinden bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

C.2.2 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts; Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Die Gebiete und Objekte sind bereits im Kapitel A1 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird. Zudem sind sie nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan übernommen. Sofern und soweit durch die Neuaufstellung der Planung Auswirkungen auf diese Gebiete und Objekte entstehen, z.B. durch die Darstellung geplanter Bauflächen oder von geeigneten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege, wird dies in den jeweiligen Steckbriefen zu den einzelnen Bauflächen bzw. Kapiteln abgehandelt.

C.2.3 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Hessen und des Regionalplanes Südhessen sind bereits im Kapitel A1 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird. Sofern und soweit durch die Neuaufstellung der Planung Auswirkungen auf gebietsbezogene Festlegungen entstehen, z.B. durch die Darstellung geplanter Bauflächen oder von geeigneten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege, wird dies in den jeweiligen Steckbriefen zu den einzelnen Bauflächen bzw. Kapiteln abgehandelt.

C.2.4 Gewässerentwicklungspläne

Für die Gewässer in Babenhausen gibt es vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie ein Konzept bezüglich eines Maßnahmenprogramms von 2021- 2027. „Maßnahmen zu Verbesserung der Gewässerstruktur und zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit, Gersprenz- Mümling und angrenzende Bereiche“ (Stand 22.12.2021). Für den Bereich Babenhausen ist die Entwicklung naturnaher Gewässer sowie die Herstellung linearer Durchgängigkeit geplant. Bis dato wurden nur sehr wenige der geplanten Maßnahmen umgesetzt.

Deren Maßnahmenempfehlungen werden hinsichtlich der Entwicklung des Landschaftsraumes nachrichtlich in die vorliegende Planung übernommen.

C.2.5 Hochwasserschutzkonzepte

Bezüglich des Hochwassers liegt ein „Maßnahmensteckbrief Hochwasserrisikomanagementplan für die Gersprenz“ vom November 2015 vom Regierungspräsidium Darmstadt vor. Hier werden Gefahrengelände bezüglich des Hochwassers analysiert und ggf. Maßnahmen festgelegt.

C.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Gemeindegebiet

C.3.1 Fläche

Das Stadtgebiet weist eine Gesamtgröße von 6.685 ha auf. Rund 956 ha sind von Siedlungen, Straßen und Sportstätten geprägt. Die Größe der Waldfläche beträgt insgesamt etwa 3.232 ha und etwa 139 ha des Gebietes sind durch Gewässer geprägt. Die verbleibenden Offenlandflächen, überwiegend landwirtschaftlich genutzt, machen rund 2.194 ha aus.¹

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

C.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

C.3.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation (PNV) bezeichnet den Zustand der Vegetation, der in einem Gebiet unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen vorherrschen würde, wenn der Mensch nicht mehr eingreifen würde und die Vegetation sich bis zu ihrem Endzustand (Klimax) entwickeln könnte.

Im Gemeindegebiet teilt sich die PNV wie folgt auf:

¹ <https://statistik.hessen.de/publikationen/hessische-gemeindestatistik>

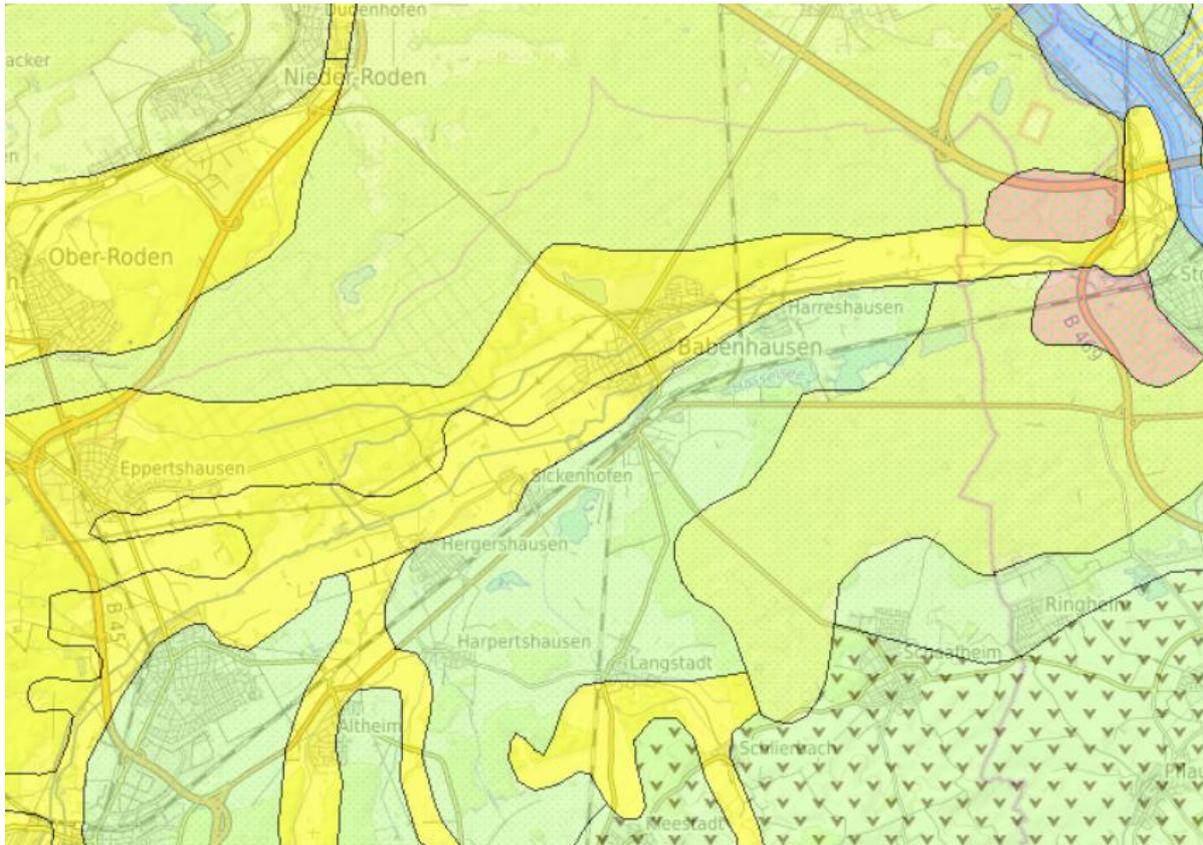


Abb. 28: PNV im Gemeindegebiet Babenhausen

	L23 Drahtschmielen-Buchenwald, örtlich mit Flattergras-Buchenwald
	M20 Flattergras-Buchenwald
	<p>F30 Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald</p> <ul style="list-style-type: none"> - F31 Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen- und Bruchweiden-Auenwald - F33 Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald im Komplex mit Flattergras-Buchenwald; gebietsweise mit Waldmeister-Buchenwald

C.3.2.2 Reale Vegetation

In Abhängigkeit von Geologie, Relief, Boden, Wasserhaushalt, Klima und den seit Jahrhunderten andauernden Nutzungseingriffen des Menschen bildete sich die reale Vegetation heraus (Kulturlandschaft). Sie unterscheidet sich meist erheblich von der potentiellen natürlichen Vegetation.

Für die Bewertung der Strukturen bzw. Biotoptypen hinsichtlich Arten- und Biotopschutz werden die Kriterien Seltenheit, Empfindlichkeit, Arten- und Strukturreichtum und Biotopvernetzungsfunction herangezogen.

Im Einzelnen konnten bei den Geländeaufnahmen insbesondere folgende Biotoptypen und Vegetationsstrukturen unterschieden werden, beginnend mit den Biotoptypen land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Acker

Äcker sind im Gemeindegebiet, neben den Waldflächen eine vorherrschende Nutzungsform, ca. 1.230 ha werden ackerbauliche genutzt. Angebaut werden insbesondere Weizen, Roggen und Wintermengengetreide sowie Gerste und Mais. Durch die meist intensive Nutzung sind die Äcker weitgehend arm bzw. frei von wertgebender Segetalflora. Detaillierte Erhebungen hierzu liegen jedoch nicht vor.

Das Gemeindegebiet von Babenhausen ist gemäß der Hessischen Ausführungsverordnung zur Düngeverordnung (HAVDüV) komplett als Nitratbelastete Gebiet dargestellt und ein Teil im Westen als Eutrophiertes Gebiet.

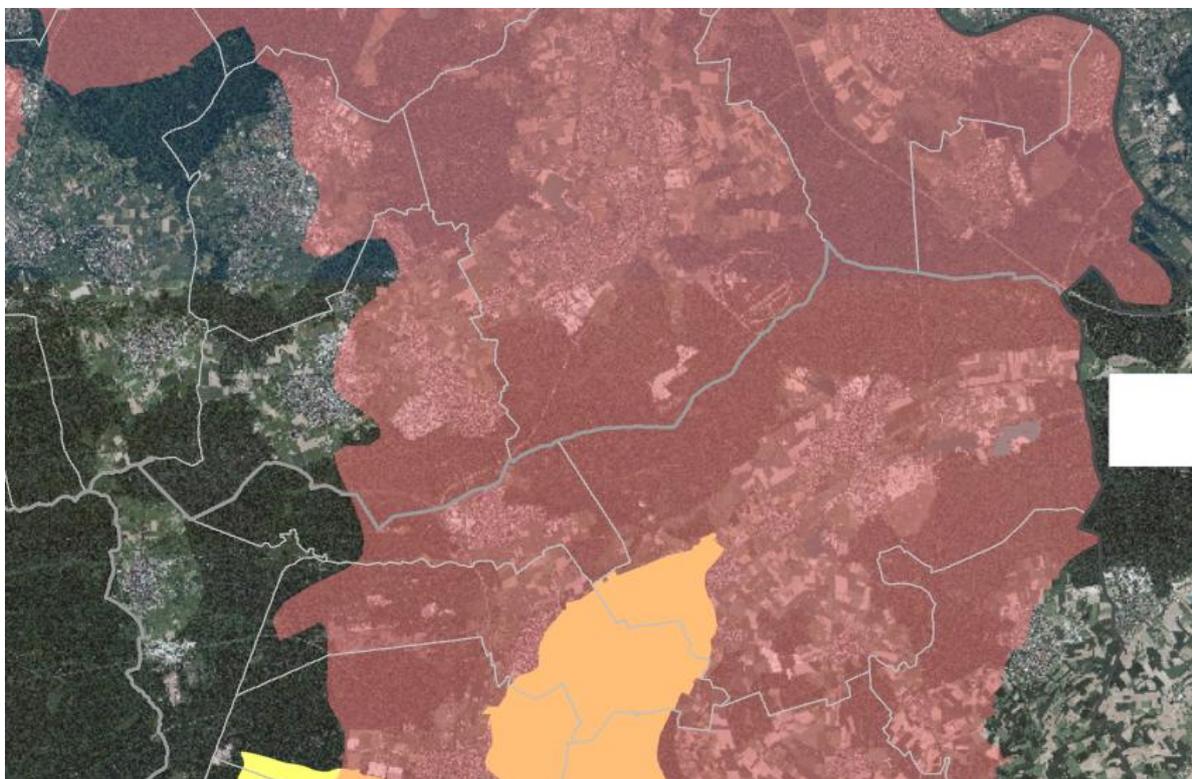


Abb. 29: Nitratbelastete Gebiete rot) und Eutrophierte Gebiete (orange + gelb) nach HAVDüV

Die Agrarplanung Hessen bewertet die landwirtschaftlichen genutzten Flächen und teilt sich nach Bedeutung für die Ernährungs- und Versorgungssicherheit ein. folgende fünf Bewertungskriterien werden dabei berücksichtigt:

1. Ernährungs- und Versorgungsfunktion
2. Einkommensfunktion
3. Arbeitsplatzfunktion
4. Erholungsfunktion
5. Schutzfunktion

Das Gemeindegebiet in Babenhausen ist zum größten Teil mit der höchsten Stufe 1a in Rot dargestellt. Die Flächen um den Ortsteil Sickenhofen, die Flächen zwischen Harreshäuser Alle und Gersprenz sowie ganz im Osten zwischen Harreshausen und Gersprenz und vor allem die Flächen nördlich von Langstadt sind als in Grün bzw. Gelb dargestellt, sprich weniger stark bedeuten für die Ernährungs- und Versorgungssicherheit. Bei den weniger wichtigen Flächen würde es sich anbieten, diese weniger stark zu bewirtschaften oder sogar komplett aufzugeben.

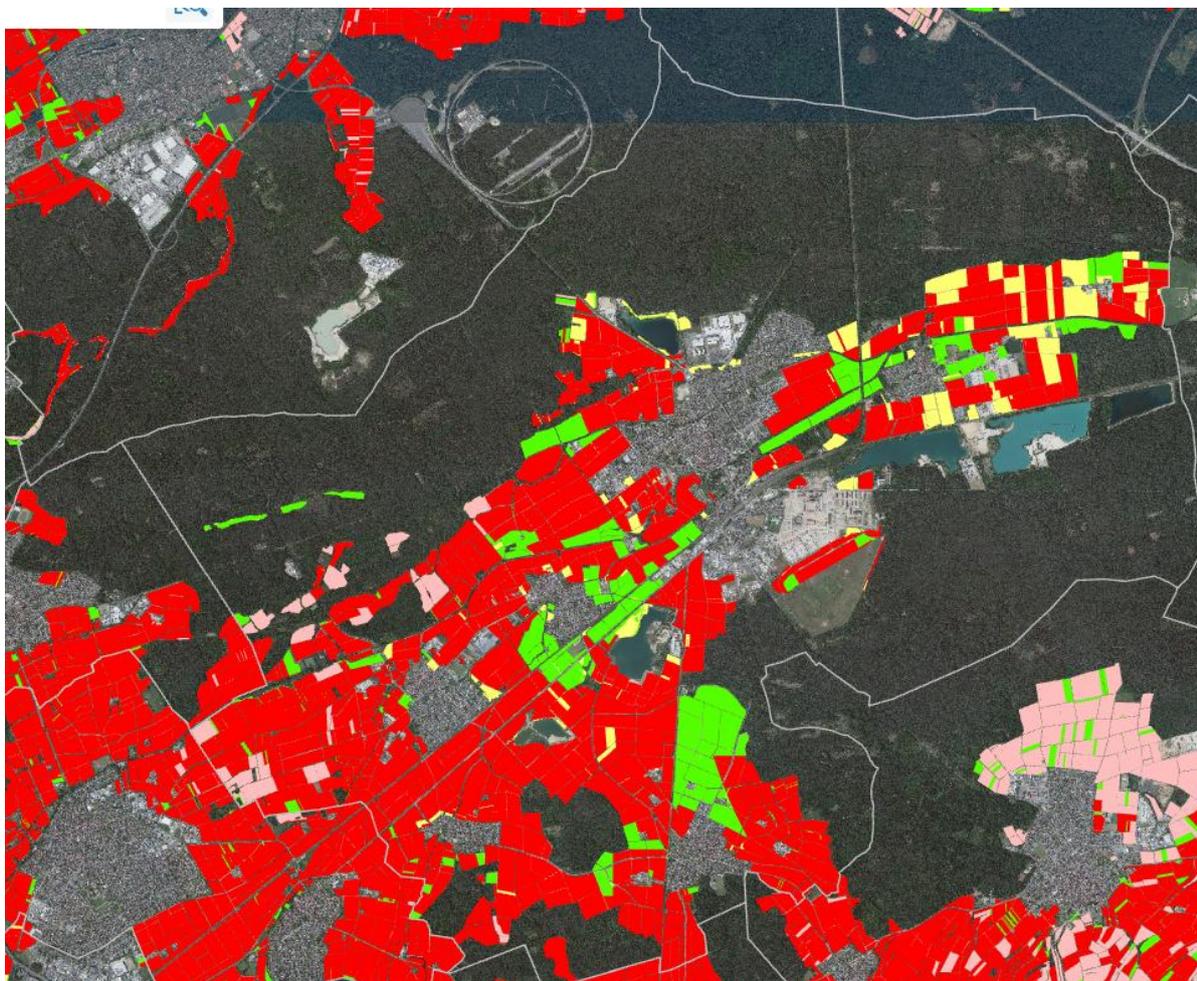


Abb. 30: Abstufung der landwirtschaftlichen Flächen für die Ernährungs- und Versorgungssicherheit

Weitere Zahlen zur Landwirtschaft stehen bereits im Kapitel A.2.5 „Landwirtschaft“.

Grünland

Ca. 625 ha sind im Gemeindegebiet durch eine Grünlandnutzung geprägt. Diese finden sich insbesondere entlang der Waldränder und in der Gersprenzaue.

Während das Grünland überwiegend als Wirtschaftsgrünland intensiv genutzt wird, sind die Wiesen an der Gersprenzaue historisch überwiegend extensiv genutzt, jedoch relativ artenarm ausgeprägt.

Zur besseren Einschätzung, ob eine Fläche für die Grünlandnutzung geeignet ist, werden die Wasserverhältnisse anhand der BFD5L nach Bodenart, Entstehungsart und Wasserverhältnissen vorgenommen.

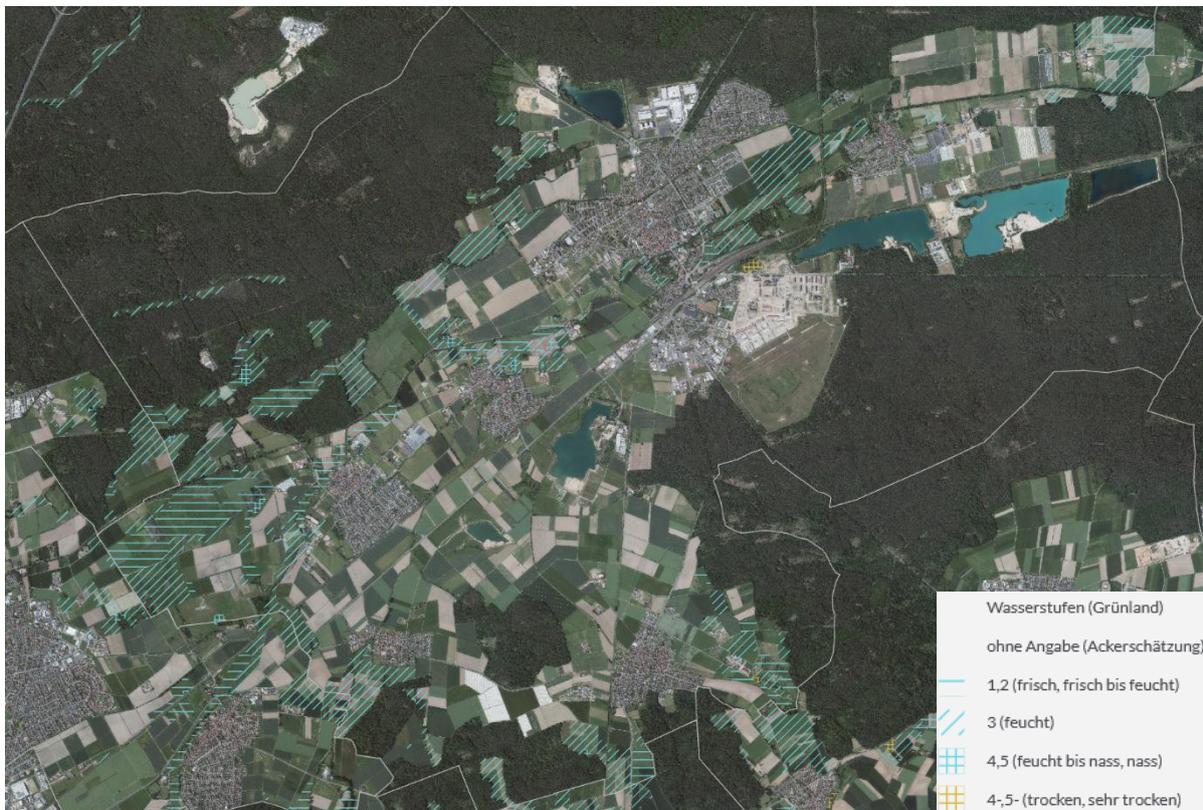


Abb. 31: Wasserverhältnisse nach Grünlandschätzung (BFD5L)

Weitere Zahlen zur Landwirtschaft stehen bereits im Kapitel A.2.5 „Landwirtschaft“

Wälder

Rund die Hälfte des Gemeindegebietes (33,23 km²) wird forstwirtschaftlich genutzt bzw. ist als Wald ausgebildet (Stand 2021). Die größten zusammenhängenden Waldgebiete erstrecken sich über den nördlichen und südöstlichen Teil des Planungsraumes. Der Nadelholzanteil, überwiegend Kiefernbestände, dominiert mit ca. 85 %, wobei etwa 40 % mit Laubgehölzen unterbaut sind.

Die Wälder im Norden sind überwiegend als naturferne Nadelholzforste (Fichte und Kiefer), eine Verjüngung durch Laubbäume ist erkennbar. Teilweise sind Bereiche mit Eiche und Buche als Hauptbaumart bestückt. Diese Bereiche befinden sich vor allem im Nordwesten sowie Nordosten. Auch in den Waldgebieten im Süden sind hauptsächlich Nadelholzforste vorzufinden, eine Verjüngung durch Laubbäume ist erkennbar. In Teilen mit laubholzreicher Naturverjüngung im Unterwuchs ausgebildet. Die Waldgebiete im Südwesten sind naturnah mit Buchen und Eichen ausgeprägt. Die Waldrandlagen sind größtenteils durch Laubholzbäume geprägt.

Feldhecken und -gehölze (einschließlich Ufergehölze), Gebüsche

Die Gehölzbiotope des Offenlandes stellen den Biotopschwerpunkt im Gemeindegebiet dar und sind daher – auch in Verbindung mit extensiven Landbewirtschaftungsformen und Saumstrukturen – von besonderer Bedeutung für den Artenschutz.

Insbesondere nördlich Hergershausen und Sickenhofen finden sich an Ranken und Rainen noch eine größere Anzahl an Hecken und mesophilen Gebüsch in der ansonsten ausgeräumten Agrarlandschaft. Sie grenzen überwiegend an Äcker und Feldwege, einzelne in Siedlungsnähe auch an Waldrändern. Der Lebensraumwert der Gehölze ist teils durch Nährstoffeinträge aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung, durch nicht fachgerechte Pflege sowie vereinzelt durch Ablagerungen beeinträchtigt.

Ufergehölze finden sich in Abschnitten am Gewässerlauf Gersprenz, fehlen darüber hinaus an der Lache.

Einzelbäume, Baumreihen

Einzelbäume und Baumreihen finden sich über das Gemeindegebiet verteilt. Vor allem in der Gersprenz-Niederung sind Einzelbäume und Baumreihen auf unterschiedlichsten Standorten vorzufinden.

Streuobstbestände

Streuobstwiesen zählen bei entsprechender Pflege und Ausprägung zu den artenreichsten Lebensräumen. Im Gemeindegebiet nehmen sie nur einen sehr kleinflächigen Anteil ein, überwiegend vorkommend in Form kleiner Obstgärten im Siedlungsbereich. Südlich von Langstadt sowie nördlich von Babenhausen bzw. Sickenhofen sind größere Streuobstbestände vorhanden.

Fließgewässer

Die Seitenbäche und Gräben im Gemeindegebiet sind weitgehend begradigt und in einem Regelprofil verlaufend. In Abschnitten, insbesondere im Bereich bestehender Siedlungen, sind die Gewässer auch verrohrt. Im Zuge von Renaturierungs- bzw. Hochwasserschutzmaßnahmen wurden einzelnen Gewässerabschnitte ökologisch aufgewertet.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der einzelnen Fließgewässer findet sich im Kapitel „Schutzgut Wasser“.

Stillgewässer

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere künstlich angelegte ehemalige Abbauseen, welche teilweise renaturiert sind und als Angelgewässer ausgewiesen sind. Die meisten der Seen sind für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

C.3.2.3 Wertgebende Tierarten

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes erfolgten keine systematischen Erhebungen bezüglich der (wertgebenden) Fauna im Gemeindegebiet. Die Bewertung beschränkt sich daher auf die Auswertung vorhandener und zur Verfügung stehender Daten. Die Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Anhang II - Arten der FFH-Richtlinie

„Für folgende Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie wurden die FFH-Gebiete *In den Rödern* (6019-302) und *Untere Gersprenz* (6019-303) ausgewiesen.“

Tabelle 8: Artenliste FFH-Gebiet „In den Rödern“ 6019-302

Artgruppe	Dt. Name	Wissenschaftlicher Name
Vögel	Brachpieper	Anthus campestris
Vögel	Ziegelmelker	Caprimulgus europaeus
Vögel	Mittelspecht	Dendrocopus medius
Vögel	Schwarzspecht	Dryocopus martius
Vögel	Wendehals	Jynx torquilla
Vögel	Neuntöter	Lanius collurio
Insekten	Hirschkäfer	Lacanus cervus
Vögel	Heidelerche	Lullula arborea
Vögel	Steinschmätzer	Oenanthe oenanthe
Vögel	Gartenrotschwarz	Phoenicurus phoenicurus
Vögel	Grauspecht	Picus canus
Vögel	Schwarzkehlchen	Saxicola rubicola
Insekten	Kreiselwespe	Bembis rostrata
Amphibien	Kreuzkröte	Bufo calaminta
Insekten	Heuschreckengraswespe	Tachysphex panzeri

Tabelle 9: Arten FFH-Gebiet „Untere Gersprenz“ 6019-303

Artgruppe	Dt. Name	Wissenschaftlicher Name
Vögel	Flusswasserläufer	Actitis hypoleucos
Vögel	Eisvogel	Alcedo atthis
Vögel	Löffelente	Anas clypeata
Vögel	Krickente	Anas crecca
Vögel	Stockente	Anas platyrhynchos
Vögel	Knäkente	Anas querquedula
Vögel	Schnatterente	Anas strepera
Vögel	Brachpieper	Anthus campestris
Vögel	Graureiher	Ardea cinerea
Amphibien	Gelbbauchunke	Bombina variegata
Vögel	Rohrdommel	Botaurus stellaris
Vögel	Alpenstrandläufer	Calidris alpina
Vögel	Zwergstrandläufer	Calidris minuta
Säugetiere	Europäischer Biber	Castor fiber

Artgruppe	Dt. Name	Wissenschaftlicher Name
Insekten	Flussregenpfeifer	Charadrius dubius
Vögel	Trauerseeschwalbe	Chlidonias niger
Vögel	Weißstorch	Ciconia ciconia
Vögel	Schwarzstorch	Ciconia nigra
Vögel	Rohrweihe	Circus aeruginosus
Vögel	Hohltaube	Columba oenas
Vögel	Wachtelkönig	Crex crex
Vögel	Mehlschwalbe	Delichon urbicum
Vögel	Mittelspecht	Dendrocopos medius
Vögel	Schwarzspecht	Dryocopus martius
Vögel	Silberreiher	Egretta alba
Amphibien	Europäische Sumpfschildkröte	Emys orbicularis
Vögel	Bekassine	Gallinago gallinago
Vögel	Rauchschwalbe	Hirundo rustica
Vögel	Zwergdommel	Ixobrychus minutus
Insekten	Hirschkäfer	Lucanus cervus
Vögel	Blaukehlchen	Luscinia svecica
Insekten	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Maculinea nausithous
Vögel	Schwarzmilan	Milvus migrans
Vögel	Rotmilan	Milvus milvus
Säugetiere	Bechsteinfledermaus	Myotis bechsteinii
Säugetiere	Großes Mausohr	Myotis myotis
Vögel	Nachtreiher	Nycticorax nycticorax
Vögel	Fischadler	Pandion haliaetus
Vögel	Tüpfelsumpfhuhn	Porzana porzana
Fisch	Bitterling	Rhodeus sericeus amarus
Vögel	Braunkehlchen	Saxicola rubetra
Vögel	Star	Sturnus vulgaris
Vögel	Zwergtaucher	Tachybaptus ruficollis
Vögel	Dunkelwasserläufer	Tringa erythropus
Vögel	Bruchwasserläufer	Tringa glareola
Vögel	Grünschenkel	Tringa nebularia
Vögel	Waldwasserläufer	Tringa ochropus
Vögel	Kibietz	Vanellus vanellus
Wirbellose	Schmale Windelschnecke	Vertigo angustior

Inwiefern die einzelnen Arten im Gemeindegebiet vorkommen, ist derzeit nicht bekannt.

C.3.3 Boden

In Abhängigkeit des variierenden geologischen Untergrundes ist eine Vielzahl von Bodentypen im Gemeindegebiet ausgebildet.

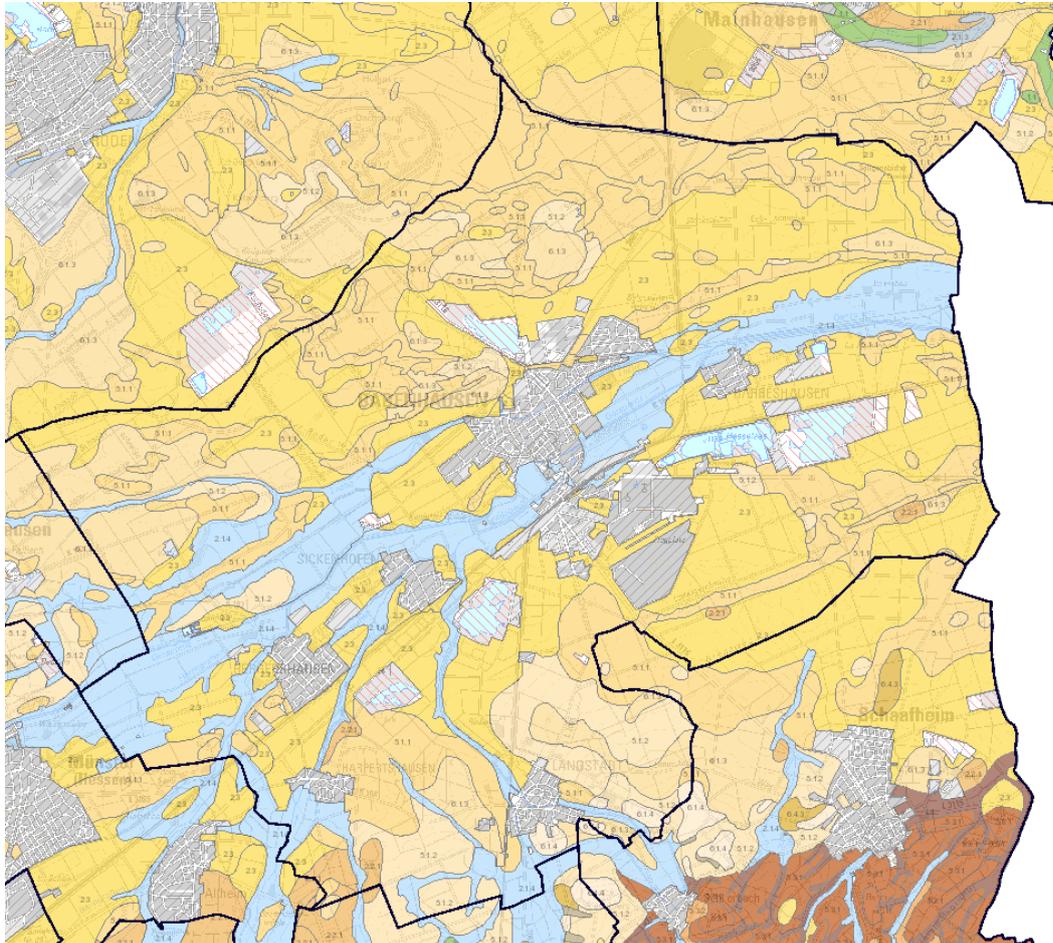


Abb. 32: Bodenhauptgruppen im Stadtgebiet Babenhausen – Karte (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie)²

² HLNUG, BodenViewer hessen BFD50 (abgerufen am 31.08.2023)

Bodenhauptgruppen, erweitert

-  2 - Flächen für Siedlung, Industrie und Verkehr
-  3 - Siedlungs-Kernflächen
-  4 - Abbau- und Aufschüttungsflächen
-  5 - Gewässer

Bodenhauptgruppen

- Bodenhauptgruppen
-  1.1 Böden aus Niedermoortorf und Auensedimenten
 -  1.2 Böden aus Hochmoortorf
 -  2.1.1 Böden aus carbonathaltigen sandig-kiesigen Auensedimenten
 -  2.1.2 Böden aus carbonatfreien sandig-kiesigen Auensedimenten
 -  2.1.3 Böden aus carbonathaltigen schluffig-lehmigen Auensedimenten
 -  2.1.4 Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten
 -  2.1.5 Böden aus carbonathaltigen tonigen Auensedimenten
 -  2.1.6 Böden aus carbonatfreien tonigen Auensedimenten
 -  2.2.1 Böden aus sandigen Hochflutsedimenten und/oder solimixtiven Deckschichten
 -  2.2.2 Böden aus schluffig-lehmigen Hochflutsedimenten
 -  2.2.3 Böden aus tonigen Hochflutsedimenten
 -  2.3 Böden aus Terrassensedimenten
 -  2.4 Böden aus überwiegend fluviatilen Talbodensedimenten
 -  3 Böden aus fluidalen Sedimenten der Schwemmfächer
 -  4.1 Böden aus Abschwemmmassen fluviatiler Substrate
 -  4.2 Böden aus Abschwemmmassen flugsandbürtiger Substrate
 -  4.3 Böden aus Abschwemmmassen sandlössbürtiger Substrate
 -  4.4 Böden aus Abschwemmmassen lössbürtiger Substrate
 -  4.5.1 Böden aus Abschwemmmassen mit carbonathaltigen Gesteinsanteilen
 -  4.5.2 Böden aus Abschwemmmassen mit basischen Gesteinsanteilen
 -  4.5.3 Böden aus Abschwemmmassen mit basenarmen Gesteinsanteilen
 -  5.1.1 Böden aus mächtigem Flugsand
 -  5.1.2 Böden aus geringmächtigem Flugsand
 -  5.2 Böden aus Sandlöss
 -  5.3.1 Böden aus mächtigem Löss
 -  5.3.2 Böden aus geringmächtigem Löss
 -  5.4 Böden aus Laacher-See-Tephra
 -  6.1.1 Böden aus flugsandreichen Solifluktsdecken mit carbonathaltigen Gesteinsanteilen
 -  6.1.2 Böden aus flugsandreichen Solifluktsdecken mit basischen Gesteinsanteilen
 -  6.1.3 Böden aus flugsandreichen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen
 -  6.1.4 Böden aus flugsandreichen Solifluktsdecken mit sauren Gesteinsanteilen
 -  6.2.1 Böden aus lössleharmen Solifluktsdecken mit carbonathaltigen Gesteinsanteilen
 -  6.2.2 Böden aus lössleharmen Solifluktsdecken mit basischen Gesteinsanteilen

Abb. 33: Bodenhauptgruppen im Stadtgebiet Babenhausen – Legende (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie)³

Im Bereich des Dudenhofer Dünen- und Flugsandgebietes und des Lettbusch bilden quartäre Ablagerungen aus Flugsand und Dünensand das Ausgangsgestein, was zur Entwicklung von Sandböden führt. Der charakteristische Boden ist Braunerde oder auch Parabraunerde.

Die jungen Hochflutablagerungen entlang der Bachläufe weisen einen relativ hohen Lehmannteil auf sowie Sand und zum Teil Kies. Bei geringer Fließgeschwindigkeit des Grundwassers, wie das im Stadtgebiet von Babenhausen offensichtlich der Fall ist, treten überwiegend Gleye oder Übergänge zu diesen auf; dies zeigen die

Ergebnisse der erwähnten Probebohrungen. Dabei ist in der Gersprenzaue westlich der Kernstadt Gley, z. T. mit Kennzeichen des Pseudogleys, und ehemaliger Nassgley festgestellt worden. Im Bereich östlich von Harreshausen sind die Böden neben ehemaligem Nassgley und Auenboden überwiegend als ehemaliger Gley charakterisiert. Der Gley entwickelt sich unter Einfluss eines hohen Grundwasserstandes, der im Mittel höher als 0,8 m bis 1,0 m

³ HLNUG, BodenViewer hessen BFD50 (abgerufen am 31.08.2023)

unter Flur liegt. Im Bereich eines Nassgley erreicht das Grundwasser zeitweilig die Bodenoberfläche.

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden bestehen neben den Versiegelungen im Bereich der Ortschaften und Straßen vor allem in großräumigen, strukturarmen und ackerbaulich genutzten Auenböden, welche zum Teil entwässert worden.

C.3.4 Wasser

C.3.4.1 Fließgewässer

Gewässer 2. Ordnung

Gersprenz

Die Gersprenz ist ein Gewässer 2. Ordnung mit der Abflussklasse 2 bis zum Siedlungsgebiet Babenhausen und der Abflussklasse 3 östlich des Siedlungsgebietes Babenhausen. Sie besitzt ein eigenes Einzugsgebiet und fließt in den Main. Insgesamt ist die Gersprenz von ihrer Quelle im Odenwald bis zur Main 51,3 km lang.

Gewässer 3. Ordnung

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere Gewässer 3. Ordnung.

Lache: Die Lache ist ein gut 15 km langer und linker Zufluss der Gersprenz. Sie entspringt in der Gemarkung Eppertshausen und mündet nördlich von Harreshausen in die Gersprenz. Die Lache ist der Abflussklasse 1 zuzuordnen. Für die Lache im Stadtgebiet Babenhausen ist die Herstellung der linearen Durchgängigkeit in Form einer Fischaufstiegsplanung in Umsetzung, sowie die Entwicklung naturnaher Strukturen in Planung. Teile der Lache befinden sich im Naturschutzgebiet „Brackenbruch bei Hergershausen“.

Ohlebach: Der Ohlebach ist ein 22,8 km langer, südwestlicher und rechter Zufluss der Gersprenz. Er entspricht unter dem Namen Heubach südwestlich von Dorndiel und mündet in Babenhausen in die Gersprenz. Der Ohlebach ist der Abschlussklasse 1 zuzuordnen. Die Herstellung der linearen Durchgängigkeit unterer Ohlebach/Länderbach ist als Maßnahmen in Planung. Weitere Maßnahmen bzgl. Renaturierung und Durchgängigkeit werden gemäß Wasserrahmenrichtlinie vorgeschlagen.

Semme: Die Semme ist ein rechter Zufluss der Gersprenz. Sie entspringt in der Gemeinde Otzberg und mündet nördlich von Hergershausen in die Gersprenz. Für die Semme sind verschiedene Maßnahmen in Bezug auf Durchgängigkeit und Renaturierung vorgeschlagen, jedoch weder in Planung noch in Umsetzung. Die Semme ist der Abflussklasse 1 zuzuordnen.

Durch das HLNUG wurden im Rahmen der Wasserrahmenrichtlinien verschieden Maßnahmen für die Gewässer 3. Ordnung erarbeitet und vorgeschlagen; die Stadt Babenhausen soll sich an der Umsetzung der Entwicklung naturnaher Gewässer-, Ufer- und Auenstrukturen sowie verschiedener Frischauf- bzw. abstiegshilfen beteiligen. ⁴

⁴ https://wrrl.hessen.de/wrrl/php/ergebnis_massnahmenprogramm_gem_st.php?GEM_ID=432002

Beispielsweise ist eine Renaturierung der Gersprenz bei den Hergerhausener Wiesen geplant und Fischaufstiegshilfen an der Lache und der Gersprenz.

C.3.4.2 Stillgewässer

Im Gemeindegebiet sind keine natürlichen Stillgewässer vorhanden. Aufgrund verschiedener Abbaugelände sind Stillgewässer entstanden, welche nach Abschluss der Abbautätigkeiten renaturiert wurden. Die Gewässer sind meist durch einen Zaun geschützt.

C.3.4.3 Grundwasser

Bei Fließgewässern: Der Grundwasserspiegel bei Fließgewässern ist höhenmäßig i. d. R. auf dem Niveau des Gewässers zu erwarten, mit dem das Grundwasser zumindest bereichsweise auch in hydraulischer Verbindung steht (resultierender Flurabstand im Meterbereich). Die hydraulische Ankoppelung an Fließgewässer hat zur Folge, dass insbesondere bei längerdauernder Hochwasserführung der Grundwasserspiegel deutlich über das „Normalniveau“ ansteigen kann.

Oberflächennah auftretende (Schicht-)Grundwasservorkommen sind insbesondere nach längeren bzw. ergiebigen Niederschlagsperioden nirgends auszuschließen.

Das unterirdische Grundwasser in Babenhausen verläuft auf Höhenlinien zwischen 114 im Osten und steigt in Richtung Westen auf ca. 121 m ü. NHN an. Vor allem die Kernstadt Babenhausen mit Harreshausen im Osten muss mit oberflächennahem Grundwasser rechnen. In Verbindung mit den vorhandenen Fließgewässern Gersprenz, Lache und Richerbach bzw. Ohlebach spiegelt dies auch, je nach vorhandener Geologie und Boden, die Hochwassergefahrenflächen wider.



Abb. 34: Ausschnitt aus dem „Hydrologisches Kartenwerk, Hessische Mainebene, Grundwasserhöhengleichen Niedriggrundwasserstand; Quelle: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie 2013

C.3.5 Klima/Luft

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit dem Jahre 2011 ausdrücklich in § 1a Abs. 5 BauGB verankert und sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und seine Folgen berücksichtigt werden.

Das Klima in Gemeindegebiet Babenhausen ist kontinental geprägt und als warmgemäßigt zu bezeichnen. Bezüglich Lufttemperatur und Niederschlagsmenge gibt es kaum Unterschiede zwischen den Höhenzügen und den Tallagen. Die jährliche Durchschnittstemperatur liegt bei +/- 9°C, die jährliche Niederschlagsmenge zwischen 650 und 700 mm.

Je nach räumlicher Lage, Relief und Vegetationsstruktur übernehmen Flächen unterschiedliche klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen.

Im rechtsgültigen Regionalplan Südhessen von 2010 sind Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen dargestellt. Diese umfassen unbebaute Flächen, die als Kaltluftentstehungsgebiete dienen und daher von einer Bebauung freigehalten werden sollten. Wenn eine solche Fläche dennoch bebaut werden soll, muss bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Abwägungsprozess geprüft werden, ob dies vereinbar ist.

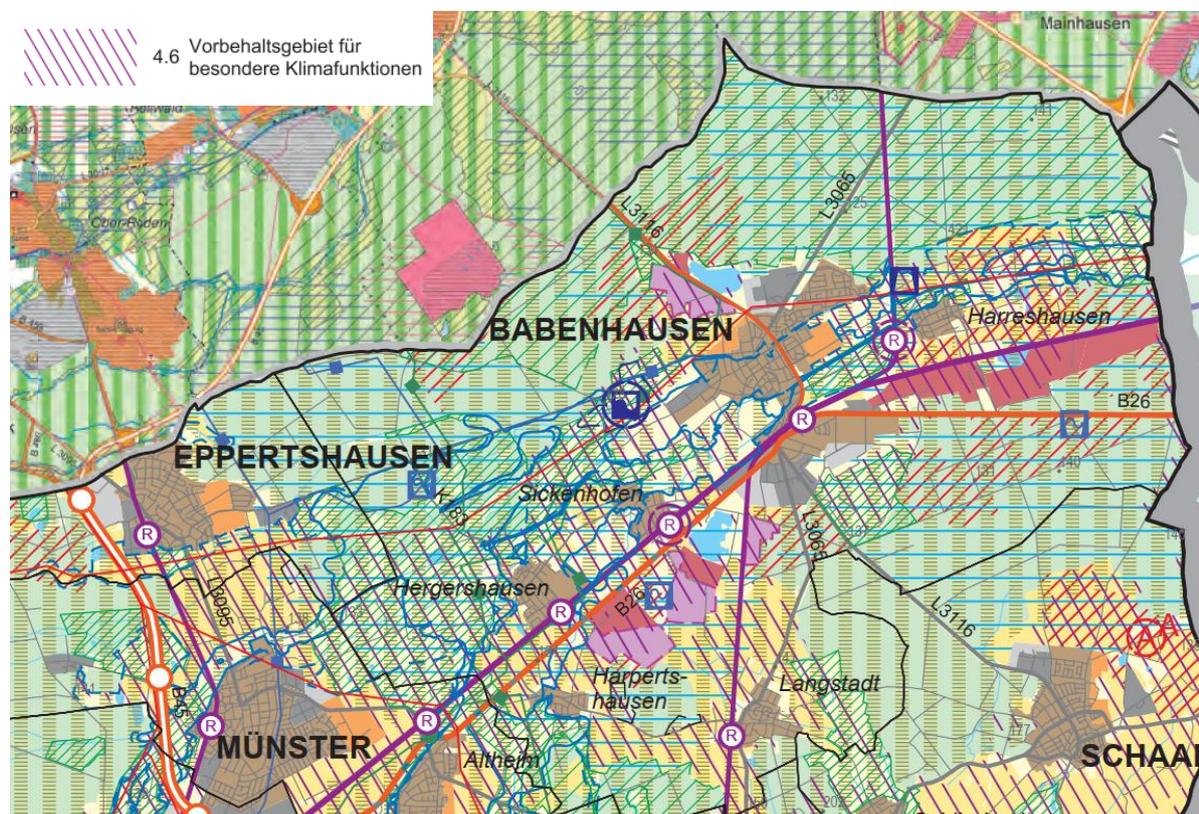


Abb. 35: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Regionalplan Südhessen, Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen

C.3.5.1 Kaltluftentstehungsflächen sowie -abfluss

Die Äcker, Wiesen und Brachflächen fungieren in windschwachen, strahlungsreichen Nächten als Kaltluftproduzenten. Bereits ab 2° Geländeneigung kann die Kaltluft dem Gefälle folgend – meist über die Täler – abfließen und den klimatischen Ausgleich in den angrenzenden Siedlungsgebieten fördern.

Durch die bandartige Siedlungsstruktur entlang der Gersprenzniederung ist der Luftaustausch zwischen Norden und Süden des Hauptortes Babenhausen eingeschränkt. Der Gersprenzniederung ist dennoch eine regionale Bedeutung als Luftaustausch- bzw. Kaltluftabflussbahn zuzusprechen.

C.3.5.2 Frischluftproduktion

Als Frischluftproduzenten mit Ausgleichsfunktion dienen insbesondere die Wälder, die sich vor allem im Norden und Süden Babenhausens befinden. Die Waldgebiete befinden sich leicht erhöht im Gegensatz zu den großflächigen Siedlungsgebieten, die vor allem in der Gersprenzau vorzufinden sind. Damit die Frischluft bis zu den Siedlungsgebieten kommt, ist es wichtig Schneisen von Bebauung freizuhalten. (Grünzüge). Wälder sind wirkungsvolle

Schadstoff- und Staubfilter, produzieren Sauerstoff durch Photosynthese, tragen zur Luftbefeuchtung bei und mildern Temperaturextreme ab.

Auch gehölzreiche innerörtliche Grünzüge weisen eine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion auf, so z.B. entlang der Gersprenz.

C.3.5.3 Luftqualität

Wesentlich störende gewerbliche/industrielle Emittenten gibt es im Gemeindegebiet nicht. Auf Grund der ländlichen Prägung des Landschaftsraumes kann von einer überwiegend guten Luftqualität ausgegangen werden.

C.3.6 Landschaft

Der Landschaftsraum von Babenhausen kann entsprechend der naturräumlichen Untereinheiten unterteilt werden. Das Höhenniveau schwankt zwischen etwa 249 m über NN auf den Kuppen und 106 m in den Tallagen.

Eine genaue Beschreibung der Untereinheiten findet sich unter Kapitel A.2.10 ff.

C.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

C.3.8 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

Die Stadt Babenhausen verfügt über Wohnqualitäten, die sich einerseits aus ihrer Lage zentral gelegen zwischen Dieburg und Aschaffenburg, andererseits aus ihrer Siedlungs- und Freiraumstruktur ergeben.

Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität wird durch die das Gemeindegebiet querende Bahntrasse etc. verursacht. Die Lärmentwicklung belastet vor allem die Anwohner in Babenhausen, Sickenhofen, Hergershausen, Langstadt jeweils am Ortsrand.

Die Bundesstraße 26 welche von Ost nach West durch das Gemeindegebiet verläuft, ist eine stark frequentierte und kann daher die angrenzenden Wohnnutzungen durch Lärmemissionen beeinträchtigenden.

Bezüglich der Erholungsfunktion siehe Kapitel „Freizeit und Erholung“ unter Punkt A.2.8.

C.3.9 Wechselwirkungen

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die vielfältigen Einwirkungen bzw. Vorbelastungen durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter.

C.4 Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird noch kein Baurecht geschaffen, d.h. es ergeben sich dadurch keine Veränderungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und somit auch kein Eingriff. Dies geschieht erst im Rahmen einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung. Bei den nachfolgenden Prognosen der Umweltauswirkungen wird von einer späteren Bebauung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen ausgegangen.

Mit der Neuausweisung von Bauflächen sind Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i zu erwarten. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

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

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

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans in angemessener Weise möglich ist.

C.4.1 Fläche

Durch die Planung sind für eine bauliche Entwicklung im folgenden Umfang Flächen vorgesehen:

- 18,7 ha für die 11 Wohnbauflächen
- 25,43 ha für 8 gewerbliche Bauflächen
- 0,33 ha für 1 Gemeinbedarfsflächen
- 10,6 ha für 2 Sonderbauflächen

Bei den insgesamt 55,06 ha handelt es sich fast ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden nicht berührt.

Bezüglich der Auswirkungen der Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel zu den baulichen Entwicklungsflächen.

C.4.2 Bauliche Entwicklungsflächen

Auf Grundlage der erfolgten Bestandsaufnahme und -bewertung für das gesamte Gemeindegebiet werden im Folgenden die mit den geplanten Darstellungen, insbesondere die im Außenbereich gelegenen, für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen, im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen bzw. ihr Konfliktpotential mit den Belangen von Natur und Landschaft, Mensch und Kultur, separat beurteilt.

Unter Planungshinweisen werden bei den einzelnen Bauflächen Hinweise darauf gegeben, welche planerischen Gutachten für die Entwicklung der Fläche voraussichtlich nötig sind.

C.4.2.1 Entwicklungsflächen – Bewertungskriterien

Im Nachfolgenden Unterkapitel werden alle neuen Entwicklungsflächen für die Neuaufstellung des FNP Babenhausen in Form von Steckbriefen bewertet. Dabei wurden nachfolgende Kriterien berücksichtigt:

Ziele der Landesentwicklungsplanung und Regionalplanung

- Befindet sich die Fläche in einem von der Landes- bzw. Regionalplanung ausgewiesenen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet oder in einem sonstigen Gebiet?
Gerade bei Vorranggebieten dürfen die Ziele des jeweiligen Gebiets prinzipiell nicht übergangen werden. Ausnahmen sind möglich, müssen jedoch im konkreten Bauleitplanungsverfahren geklärt werden. Deshalb sind im Nachfolgenden auch Entwicklungsflächen aufgeführt, die teilweise sogar in mehreren Vorranggebieten durch den Regionalplan liegen.

Schutzgebiete Naturschutzrecht

- Befindet sich die Fläche in einem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht. Z.B. Naturschutzgebiet, Vogel-, Landschaftsschutzgebiet oder auch kartierte Biotope

Schutzgebiete Wasserrecht

- Befindet sich die Fläche in einem Schutzgebiet nach Wasserrecht. Z.B. Trinkwasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet

Tiere, Pflanzen, Fläche / biologische Vielfalt

- Welchen Ausgangszustand besitzt die Fläche
- Welche potentiellen Tiere oder Pflanzen könnten anhand der aktuellen Ausstattung vorkommen und sollte in der konkreten Planung beim Artenschutz berücksichtigt werden.

Boden

- Welche aktuelle Nutzung besteht
- Höhe des Versiegelungsgrads
- Bodenart gem. BFD5L
- Acker-/Grünlandzahl
- Gesamtbewertung der Bodenfunktion anhand Standorttypisierung, Ertragspotenzial, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen

Wasser

- Liegt ein Still- oder Fließgewässer in der Entwicklungsfläche
- Ist etwas über das Grundwasser bekannt

Luft / Klima

- Beeinträchtigt die Fläche das lokale Klima (Frischlufentstehungsgebiete, Kaltluftbahnen)

Landschaft

- Weißt die Entwicklungsfläche eine gravierende Neigung auf
- Wie einsehbar ist die Fläche
- Bestehen Blickbezüge zu z.B. (besonderes) prägenden Baudenkmalern

Kultur und sonstige Sachgüter

- Sind Kultur oder/und Sachgüter betroffen (Bodendenkmal, landwirtschaftliche/forstwirtschaftliche Fläche)

Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung

- Sind Wege betroffen, die gerne für Freizeit- und Erholungsnutzung dienen
- Wie ist der aktuelle Zustand der Fläche in Bezug auf Immissionen (Lärm, Geruch, Schadstoffe)

Wechselwirkungen

- Kumulationseffekte, z.B. es wird mehr versiegelt, die Fläche liegt in der Nähe von Hochwasserrisikoflächen, das Hochwasserrisiko steigt auf für diese Fläche

Planungshinweise

- Sollte die Fläche mit der jeweiligen Nutzung entwickelt werden, sind voraussichtlich Gutachten wie spezielle Artenschutzprüfung, Bodengutachten oder auch ein Lärmgutachten nötig

Gesamtbewertung

- Anhand der zuvor genannten Kriterien findet eine Bewertung der Fläche anhand von 5 Bewertungsstufen (geringes, gering – mittleres, mittleres, mittleres – hohes, hohes Konfliktpotential) statt.

C.4.2.2 Entwicklungsflächen

Sonderbaufläche // B1 „PV ehemalige Deponie östlich L3116“



Lage	Im Norden von Babenhausen an der L3116
Flächengröße	2,53 ha
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen	
Ziele des LEP/RP	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Eine kleine Teilfläche im Norden liegt im Vogelschutzgebiet „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“ (6019-401) Die komplette Fläche ist als Kompensationsfläche dargestellt, da es sich um eine rekultivierte Deponiefläche handelt
Schutzgebiete Wasserrecht	Lage im Trinkwasserschutzgebiet „Lange Schneise – Seligenstädter Wald ZWO“ – Schutzzone IIIB

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rekultivierte Deponiefläche mit der Maßnahme: Grünland Neueinsaat“ (Maßnahmen-Nr. 22075) ▪ Gehölzbestockte und offen gehaltene Bereiche ▪ Mögliches Jagd- und/oder Lebenshabitat für Amphibien und Reptilien, aufgrund der angrenzenden Sandabbauflächen und Gewässern sowie der halboffenen Landschaft ▪ Mögliche saP-relevante Vogelarten sind beispielsweise die Heidelerche oder aufgrund der Nähe zum Wald verschiedene Greifvogelarten 	mittel - hoch
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fläche mit möglichen Bodenbelastungen, für Landwirtschaft ungeeignet 	gering
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend ▪ Lage in der Trinkwasserschutzzone IIIB, für die Errichtung einer PV-FFA in der Regel kein Hindernis. Ein konkretes Bodenschutzkonzept bzw. der Umgang mit Gefahrstoffen sollte in der konkreten Planung dargestellt werden. 	gering
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ▪ Kleinflächige Kalt- und Frischluftentstehungsflächen, die voraussichtlich aufgrund ihrer Lage auch in thermisch vorbelasteten Gebieten abfließen können. ▪ Die Klimafunktion geht bei der Überstellung der Fläche mit PV-Modulen nicht gänzlich verloren, wird allerdings reduziert. ▪ Die Fläche ist mit gerade mal 2 ha als klein einzustufen, weshalb die Auswirkungen auf das lokale Klima weniger gravierend sind. 	mittel
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Je nach Eingrünung wird die Fläche aus der Ferne mehr oder weniger sichtbar sein. In der Regel ist eine ca. 3 m hohe Heckenpflanzung der Standard. Das Gelände fällt leicht in Richtung Süden ab. Bei einer fachgerechten Eingrünung sollte die Fläche aus der Ferne kaum sichtbar sein. 	gering - mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht betroffen 	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fläche ist für die Bevölkerung nur schwer zugänglich, es führen keine direkten Wege zu der Fläche und die L3116 grenzt die Fläche vom nächsten Rad-/Fußgängerweg ab. Die Fläche ist aber auch nicht eingezäunt. Eine Nutzung für z.B. Spaziergänger erscheint unwahrscheinlich ▪ Mögliche Blendwirkungen sind durch ein Gutachten abzuhandeln 	gering
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (insb. diverse Vogelarten aber auch Amphibien und Reptilien) ▪ Blendgutachten 	

Gesamtbewer- tung aus land- schaftsplaneri- scher Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem - mittlerem Konfliktpotential
Anderweitige Planungsmög- lichkeiten	Deponiefläche sind je nach Deponieart und Statik vom Gesetzgeber als besonders geeignet Standorte dargestellt

Sonderbaufläche // B4 „Großflächiger Einzelhandel“



Information

Bei dieser Fläche handelt es sich um ein fast abgeschlossenes laufendes Bauleitplanungsverfahren. Der Bebauungsplan liegt bereits als Entwurfsfassung vor und wurde der Öffentlichkeit zusammen mit dem Umweltbericht bereits ausgelegt. Deshalb wird von einer erneuten Bewertung dieser Fläche abgesehen.

Wohnbaufläche // B8 „Ost II Teil 5 – Im Frauenborn“



Lage	Im Nordosten von der Kernstadt Babenhausen, nördlich der Lache
------	--

Flächengröße	0,52 ha
--------------	---------

Übergeordnete Pläne und Fachgesetz/-planungen

Ziele des LEP/RP	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
------------------	---

Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen
--------------------------------	-----------------

Schutzgebiete Wasserrecht	Trinkwasserschutzgebiet „Lange Schneise – Seligenstädter Wald ZWO“ – Schutzzone IIIA Liegt zum Teil im Überschwemmungsgebiet_HQ100 „Gersprenz“ (2476)
---------------------------	--

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ strukturarmer Äcker mit fragmentarischer Unkrautvegetation ▪ mögliches Vorkommen von Offenlandbrütern ▪ keine Gehölze vorhanden 	gering
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden ▪ Bodenart gem. BFDL5: IS (IS, IS/LT, IS/T, IS/Mo) ▪ Acker-/Grünlandzahl: > 40 - ≤ 45; eher mäßig ▪ Bodenfunktionen: Standorttypisierung 3 mittel Ertragspotential 3 mittel Feldkapazität 2 gering Nitratrückhaltevermögen 2 gering 	gering - mittel

	Gesamtbewertung 2 gering <ul style="list-style-type: none"> Die Ökosystemleistung des Bodens nimmt bei einem Wohngebiet ab, bleibt aber je nach Versiegelungsgrad zum Teil noch erhalten. In der Regel wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> keine Oberflächengewässer betroffen Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend Etwas weiter südlich, außerhalb der Fläche, verläuft die Lache von West nach Ost 	gering
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Die Fläche kann aufgrund der niedrigen Vegetation, je nach angebauter Frucht, als Kaltluftentstehungsgebiet angesehen werden Die Fläche fällt nach Süden ab, sodass die entstehende Kaltluft in thermisch vorbelastete Gebiete abfließen kann 	gering - mittel
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> strukturarmer Ackerschlag auf einsehbarer, leicht nach Süden abfallender Hochfläche 	gering - mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	landwirtschaftliche Ertragsflächen mit mäßiger Wertigkeit und geringem Nitratrückhalte vermögen	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von einer kleinen landwirtschaftlichen Fläche mit einer geringen Gesamtbewertung 	gering
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> Artenschutz (insb. Offenlandbrüter) 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem - mittlerem Konfliktpotential	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle Entwicklungsflächen sind im Vorfeld in einem Abwägungsprozess mit der Stadt Babenhausen entwickelt worden	

Wohnbaufläche // B10 „Lachewiesen 3“



Lage	Im Nordosten von der Kernstadt Babenhausen, südlich der Lache
------	---

Flächengröße	7,64 ha
--------------	---------

Übergeordnete Pläne und Fachgesetz/-planungen

Ziele des LEP/RP	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet für Natur und Landschaft Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
------------------	--

Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen
--------------------------------	-----------------

Schutzgebiete Wasserrecht	Trinkwasserschutzgebiet „Lange Schneise – Seligenstädter Wald ZWO“ – Schutzzone IIIB Liegt zum Teil im Überschwemmungsgebiet_HQ100 „Gersprenz“ (2476)
---------------------------	--

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ großer strukturarmer Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation ▪ mögliches Vorkommen von Offenlandbrütern ▪ keine Gehölze vorhanden ▪ Vorranggebiet für Natur und Landschaft 	mittel
--	--	--------

Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden ▪ Bodenart gem. BFD5L: IS (IS, IS/LT, IS/T, IS/Mo) ▪ Acker-/Grünlandzahl: > 40 - ≤ 50; mäßig ▪ Bodenfunktionen: Standorttypisierung 3 mittel - Ertragspotential 3 mittel 	gering - mittel
-------	---	-----------------

	<ul style="list-style-type: none"> - Feldkapazität 2 gering - Nitratrückhaltevermögen 2 gering - Gesamtbewertung 2 gering ▪ Die Ökosystemleistung des Bodens nimmt bei einem Wohngebiet ab, bleibt aber je nach Versiegelungsgrad zum Teil noch erhalten. In der Regel wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend ▪ Im Norden, außerhalb der Fläche verläuft die Lache von West nach Ost 	gering
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. ▪ Die Fläche kann aufgrund der niedrigen Vegetation, je nach angebauter Frucht, als Kaltluftentstehungsgebiet angesehen werden ▪ Die Fläche fällt nach Süden ab, sodass die entstehende Kaltluft in thermisch vorbelastete Gebiete abfließen kann 	hoch
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sehr großer strukturarmer Ackerschlag auf einsehbarer, leicht nach süden abfallender Hochfläche 	mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von einer landwirtschaftlichen Ertragsflächen mit mäßiger Wertigkeit und geringem Nitratrückhalte vermögen 	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von einer großen landwirtschaftlichen Fläche mit einer geringen Gesamtbewertung 	mittel
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (insb. Offenlandbrüter) 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerem - hohem Konfliktpotential	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle Entwicklungsflächen sind im Vorfeld in einem Abwägungsprozess mit der Stadt Babenhausen entwickelt worden	

Gewerbegebiet // B18 „Erweiterung Hinter der Altdörfer Kirche – B18“



Lage Im Südwesten von der Kernstadt Babenhausen, zwischen der B26 und einer Bahntrasse

Flächengröße 1,39 ha

Übergeordnete Pläne und Fachgesetz/-planungen

Ziele des LEP/RP Nicht betroffen

Schutzgebiete Naturschutzrecht Nicht betroffen

Schutzgebiete Wasserrecht Trinkwasserschutzgebiet „Lange Schneise – Seligenstädter Wald ZWO“ – Schutzzone IIIB

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ großer strukturarmer Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation ▪ mögliches Vorkommen von Offenlandbrütern ▪ keine Gehölze vorhanden 	gering
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden ▪ Bodenart gem. BFD5L: SI (SI, SI/L, SI/LT, SI/T) (osten) S (S, S/sL, S/L, S/LT, S/T, S/Mo, S/Mo) (westen) ▪ Acker-/Grünlandzahl: > 30 - ≤ 35; gering ▪ Bodenfunktionen östliche Teilfläche <p>Standorttypisierung 3 mittel Ertragspotential 3 mittel Feldkapazität 2 gering Nitratrückhaltevermögen 2 gering</p>	mittel

	<p>Gesamtbewertung 2 gering</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenfunktion westliche Teilfläche Standorttypisierung 4 hoch Ertragspotential 2 gering Feldkapazität 1 sehr gering Nitratrückhaltevermögen 1 sehr gering <p>Gesamtbewertung 3 mittel</p>	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend ▪ Außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten 	gering
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. ▪ Die Fläche kann aufgrund der niedrigen Vegetation, je nach angebauter Frucht, als Kaltluftentstehungsgebiet angesehen werden ▪ Die Fläche ist kaum geneigt, Kaltluftabfluss gestaltet sich schwierig, wenn überhaupt vorhanden. ▪ Gewerbegebiete weisen in der Regel eine sehr hohes Versiegelungsgrad auf, was sich sehr negativ auf die Kaltluftentstehung auswirkt ▪ Es handelt sich um eine relativ kleine Fläche 	mittel
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ strukturarmer Ackerschlag auf schlecht einsehbarer, kaum geneigter Fläche umgeben von der B26 und einer Bahntrasse sowie angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet 	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von einer landwirtschaftlichen Ertragsflächen mit eher geringer Wertigkeit und geringem Nitratrückhaltevermögen 	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fläche ist für die Freizeiterholung nicht von Relevanz 	gering
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (insb. Offenlandbrüter) 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem Konfliktpotential	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle Entwicklungsflächen sind im Vorfeld in einem Abwägungsprozess mit der Stadt Babenhausen entwickelt worden	

Gewerbegebiet // B19 „Südgürtel West – B19“


Lage	Im Südwesten von der Kernstadt Babenhausen, zwischen Rohstoffabbau und B26									
Flächengröße	2,59									
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen										
Ziele des LEP/RP	Vorranggebiet Regionaler Grünzug									
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Im Nordwesten befindet sich ein kartiertes Biotop aus dem Jahr 1998 „Baumhecke südlich von Babenhausen“ (Schlüssel 6019B0544)									
Schutzgebiete Wasserrecht	Trinkwasserschutzgebiet „Lange Schneise – Seligenstädter Wald ZWO“ – Schutzzone IIIB									
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung								
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Acker- und einer Intensivgrünlandfläche ▪ Gehölze und Heckenstrukturen entlang der B26 sind zum Teil biotopkartiert ▪ mögliches Vorkommen von Offenland- und Gehölzbrütern 	mittel								
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Böden ▪ Bodenart gem. BFDL5: S (S, S/sL, S/L, S/LT, S/T, S/Mo, SMo) ▪ Acker-/Grünlandzahl: > 20 - ≤ 25; gering ▪ Bodenfunktionen: <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td>Standorttypisierung</td> <td>4 hoch</td> </tr> <tr> <td>Ertragspotential</td> <td>1 sehr gering</td> </tr> <tr> <td>Feldkapazität</td> <td>1 sehr gering</td> </tr> <tr> <td>Nitratrückhaltevermögen</td> <td>1 sehr gering</td> </tr> </table> 	Standorttypisierung	4 hoch	Ertragspotential	1 sehr gering	Feldkapazität	1 sehr gering	Nitratrückhaltevermögen	1 sehr gering	mittel
Standorttypisierung	4 hoch									
Ertragspotential	1 sehr gering									
Feldkapazität	1 sehr gering									
Nitratrückhaltevermögen	1 sehr gering									

	Gesamtbewertung 3 mittel	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich oberflächennah anstehend ▪ Außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten 	gering -mittel
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. ▪ Die Fläche kann aufgrund der niedrigen Vegetation, je nach angebauter Frucht, als Kaltluftentstehungsgebiet angesehen werden ▪ Die Fläche ist kaum geneigt, Kaltluftabfluss gestaltet sich schwierig, wenn überhaupt vorhanden. ▪ Gewerbegebiete weisen in der Regel eine sehr hohes Versiegelungsgrad auf, was sich sehr negativ auf die Kaltluftentstehung auswirkt 	mittel
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ strukturarmer Ackerschlag und Intensivgrünland auf schlecht einsehbarer, kaum geneigter Fläche, angrenzend an die B26 ▪ Losgelöstes Gewerbegebiet in der freien Landschaft, in bisher komplett unbebauten Bereichen südlich der B 26, obwohl nördlich der B 26 und weiter nordöstlich bereits größere Gewerbegebiete vorhanden sind an die angeschlossen werden könnte 	hoch
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von einer landwirtschaftlichen Ertragsflächen mit eher geringer Wertigkeit und geringem Nitratrückhalte vermögen 	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fläche ist für die Freizeiterholung nicht von Relevanz 	gering
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (insb. Offenland- und Gehölzbrüter) ▪ Bodengutachten, Grundwasser könnte oberflächennah anstehen 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerem Konfliktpotential	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle Entwicklungsflächen sind im Vorfeld in einem Abwägungsprozess mit der Stadt Babenhausen entwickelt worden	

Gewerbegebiet // B20 „Südgürtel Ost – B20“



Lage	Im Südwesten von der Kernstadt Babenhausen, zwischen der B26 und einer Bahntrasse	
Flächengröße	3,97 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetz/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Trinkwasserschutzgebiet „Lange Schneise – Seligenstädter Wald ZWO“ – Schutzzone IIIB	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ großer strukturarme Äcker mit fragmentarischer Unkrautvegetation ▪ mögliches Vorkommen von Offenlandbrütern ▪ keine Gehölze vorhanden ▪ Grenzt im Osten an einem Wald an 	gering - mittel
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden ▪ Bodenart gem. BFD5L: S (S, S/sL, S/L, S/LT, S/T, S/Mo, SMo) ▪ Acker-/Grünlandzahl: > 20 - ≤ 25; eher gering ▪ Bodenfunktionen: Standorttypisierung 4 hoch Ertragspotential 1 sehr gering Feldkapazität 1 sehr gering Nitratrückhaltevermögen 1 sehr gering 	mittel

	Gesamtbewertung 3 mittel	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend ▪ Außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten 	gering - mittel
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. ▪ Die Fläche kann aufgrund der niedrigen Vegetation, je nach angebauter Frucht, als Kaltluftentstehungsgebiet angesehen werden ▪ Die Fläche ist kaum geneigt, Kaltluftabfluss gestaltet sich schwierig, wenn überhaupt vorhanden. ▪ Gewerbegebiete weisen in der Regel eine sehr hohes Versiegelungsgrad auf, was sich sehr negativ auf die Kaltluftentstehung auswirkt ▪ Es handelt sich um eine eher größere Fläche 	mittel - hoch
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ strukturarme Ackerschläge auf gut einsehbarer, kaum geneigter Fläche, mittig in der offenen Landschaft ▪ Vom nördlich bestehenden Gewerbegebiet losgelöst, mitten in der freien Landschaft, in bisher fast ausschließlich unbebauten Bereichen 	hoch
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von einer landwirtschaftlichen Ertragsflächen mit eher geringer Wertigkeit und geringem Nitratrückhalte vermögen 	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umlaufende Wege werden von Freizeiterholenden zeitweise aufgesucht 	gering - mittel
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (insb. Offenlandbrüter) 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerem Konfliktpotential	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle Entwicklungsflächen sind im Vorfeld in einem Abwägungsprozess mit der Stadt Babenhausen entwickelt worden	

Gewerbegebiet // B23 „Südgürtel Ost – B23“



Lage	Im Südwesten von der Kernstadt Babenhausen, angrenzend am H+H Kalksandstein GmbH-Werk	
Flächengröße	9,03 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet für die Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Trinkwasserschutzgebiet „Lange Schneise – Seligenstädter Wald ZWO“ – Schutzzone IIIB	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ großer strukturarme Äcker mit fragmentarischer Unkrautvegetation ▪ mögliches Vorkommen von Offenlandbrütern ▪ keine Gehölze vorhanden ▪ Grenzt im Osten und Südosten an einem Wald an ▪ Verlust von großflächigen unversiegelten Bereichen 	mittel
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte, ackerbaulich genutzte Böden ▪ Bodenart gem. BFD5L: S (S, S/sL, S/L, S/LT, S/T, S/Mo, SMo) ▪ Acker-/Grünlandzahl: > 20 - ≤ 25; eher gering ▪ Bodenfunktionen: 	mittel

	Standorttypisierung 4 hoch Ertragspotential 1 sehr gering Feldkapazität 1 sehr gering Nitratrückhaltevermögen 1 sehr gering Gesamtbewertung 3 mittel	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich oberflächennah anstehend ▪ Außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten 	gering -mittel
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. ▪ Die Fläche kann aufgrund der niedrigen Vegetation, je nach angebauter Frucht, als Kaltluftentstehungsgebiet angesehen werden ▪ Die Fläche ist kaum geneigt, Kaltluftabfluss gestaltet sich schwierig, wenn überhaupt vorhanden. ▪ Gewerbegebiete weisen in der Regel eine sehr hohes Versiegelungsgrad auf, was sich sehr negativ auf die Kaltluftentstehung auswirkt ▪ Es handelt sich um eine sehr große Fläche in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen 	hoch
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sehr große strukturarme Ackerschläge auf gut einsehbarer, kaum geneigter Fläche, mittig in der offenen Landschaft ▪ Vom nördlich bestehenden Gewerbegebiet losgelöst, mitten in der freien Landschaft, in bisher fast ausschließlich unbebauten Bereichen 	hoch
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von einer landwirtschaftlichen Ertragsflächen mit eher geringer Wertigkeit und geringem Nitratrückhaltevermögen 	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umlaufende Wege werden von Freizeiterholenden zeitweise aufgesucht 	gering - mittel
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (insb. Offenlandbrüter) 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerem Konfliktpotential	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle Entwicklungsflächen sind im Vorfeld in einem Abwägungsprozess mit der Stadt Babenhausen entwickelt worden	

Gewerbegebiet // B24 „Edmund-Land-Straße nördlich Elb-Schliff“



Lage Im Süden von der Kernstadt Babenhausen angrenzend an bestehende Gewerbegebiete

Flächengröße 1,12 ha

Übergeordnete Pläne und Fachgesetz/-planungen

Ziele des LEP/RP Nicht betroffen

Schutzgebiete Naturschutzrecht Nicht betroffen

Schutzgebiete Wasserrecht Trinkwasserschutzgebiet „Lange Schneise – Seligenstädter Wald ZWO“ – Schutzzone IIIB

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
---------------------------------------	--------------------------------------	--

Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte nicht landwirtschaftlich genutzte Fläche ▪ Wird anscheinend als Parkplatzfläche genutzt ▪ Verlust von großflächigen unversiegelten Bereichen 	gering
---	--	--------

Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelter, ungenutzter Böden ▪ Bodenart gem. BFD5L: SI (SI, SI/L, SI/LT, SI/T) ▪ Acker-/Grünlandzahl: > 20 - ≤ 25; eher gering ▪ Bodenfunktionen: <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td>Standorttypisierung</td> <td>3 mittel</td> </tr> <tr> <td>Ertragspotential</td> <td>2 gering</td> </tr> <tr> <td>Feldkapazität</td> <td>1 sehr gering</td> </tr> <tr> <td>Nitratrückhaltevermögen</td> <td>1 sehr gering</td> </tr> </table> <p>Gesamtbewertung 1 sehr gering</p>	Standorttypisierung	3 mittel	Ertragspotential	2 gering	Feldkapazität	1 sehr gering	Nitratrückhaltevermögen	1 sehr gering	mittel
Standorttypisierung	3 mittel									
Ertragspotential	2 gering									
Feldkapazität	1 sehr gering									
Nitratrückhaltevermögen	1 sehr gering									

Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich oberflächennah anstehend ▪ Außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten 	gering -mittel
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. ▪ Die Fläche kann aufgrund der niedrigen Vegetation, als kleinflächige Kaltluftentstehungsgebiet umgeben von Gewerbegebieten angesehen werden ▪ Gewerbegebiete weisen in der Regel eine sehr hohes Versiegelungsgrad auf, was sich sehr negativ auf die Kaltluftentstehung auswirkt ▪ Es handelt sich jedoch um eine relativ kleine Fläche, die das lokale Klima voraussichtlich nur geringfügig beeinträchtigt 	mittel
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet ist stark von den bestehenden Gewerbegebieten geprägt. ▪ Das neu geplante Gewerbegebiet ist mit ca. 1 ha verhältnismäßig klein und stellt einen Lückenschluss da 	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von einer landwirtschaftlichen Ertragsflächen mit eher geringer Wertigkeit und geringem Nitratrückhalte vermögen 	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eingezäuntes Gelände, das von der Bevölkerung nicht genutzt wird ▪ Erhöhte Lärmbelastung für das nördlich angrenzende Wohngebiet, das bereits jetzt schon erhöhten Lärmemissionen ausgesetzt ist. 	mittel
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmschutzgutachten aufgrund des nördlich angrenzenden Wohngebiets 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem - mittlerem Konfliktpotential	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle Entwicklungsflächen sind im Vorfeld in einem Abwägungsprozess mit der Stadt Babenhausen entwickelt worden	

Gewerbegebiet // B27 „Im Jockelsbühl“



Lage	Zwischen Haselsee und dem alten Kasernengelände	
Flächengröße	5,44 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet für Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Trinkwasserschutzgebiet „Lange Schneise – Seligenstädter Wald ZWO“ – Schutzzone IIIA	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte zum Teil landwirtschaftlich genutzte Fläche ▪ Die Teilfläche im Westen lässt sich als Ruderalfläche einstufen, auf der erste Initialgehölze aufkommen. ▪ Die anderen Bereiche sind mit Gehölzen betockt. ▪ Verlust von großflächigen unversiegelten Bereichen ▪ Aufgrund der vielseitigen Habitatustattung, sowie der angrenzenden Habitate (Wasserflächen, Sandmagerbereiche, Waldflächen) aber auch die große Baustelle im Süden mit Rohbodencharakter, können auf dieser Fläche zahlreiche geschützte Arten ihr Jagd- oder sogar Lebenshabitat haben. Wie z.B. Amphibien, Reptilien, aber auch diverse Vogelarten 	mittel - hoch

Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelter, ungenutzter Böden ▪ Bodenart gem. BFD5L: S (S, S/sL, S/L, S/LT, S/T, S/Mo, S/Mo) ▪ Acker-/Grünlandzahl: > 20 - ≤ 25; eher gering ▪ Bodenfunktionen: Standorttypisierung 4 hoch Ertragspotential 1 sehr gering Feldkapazität 1 sehr gering Nitratrückhaltevermögen 1 sehr gering Gesamtbewertung 3 mittel 	mittel
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich oberflächennah anstehend ▪ Außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten 	gering - mittel
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. ▪ Die Fläche besitzt aufgrund ihrer niedrigen Vegetation und der zahlreichen Bäume sowohl Kaltluft- als auch Frischluftentstehungsgebiet-Charakter und ist mit > 5 ha auch nicht als klein einzustufen ▪ Das Gelände steigt allerdings in Richtung der thermisch vorbelasteten Gebiete im Süden an. Dadurch kann die Kalt- und Frischluft nur schwer in diese Gebiete abfließen. ▪ Gewerbegebiete weisen in der Regel eine sehr hohes Versiegelungsgrad auf, was sich sehr negativ auf die Kaltluftentstehung auswirkt 	mittel - hoch
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet selbst ist unbebaut, würde allerdings im Osten und Westen an ein bestehendes Gewerbegebiet anschließen ▪ Liegt direkt an der B26, gut für An- und Abtransport, sowie die Erschließung vom Gebiet geeignet ▪ Das neu geplante Gewerbegebiet würde einen Sinnvollen Lückenschluss darstellen, ist mit > 5 ha aber auch als groß einzustufen 	mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von einer landwirtschaftlichen Ertragsflächen mit eher geringer Wertigkeit und geringem Nitratrückhalte vermögen 	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die umlaufenden Wege werden von Spaziergängern und freizeitsuchenden genutzt ▪ Erhöhte Lärmbelastung für die südlich angrenzende Wohnbebauung 	mittel
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmschutzgutachten aufgrund des südlich angrenzenden Wohngebiets ▪ Umfangreiche Artenschutzuntersuchung 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerem Konfliktpotential	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle Entwicklungsflächen sind im Vorfeld in einem Abwägungsprozess mit der Stadt Babenhausen entwickelt worden	

Sonderbaufläche // B32 „PV In der Almei“



Lage	Im Norden von Babenhausen, westlich vom Klärwerk	
Flächengröße	8,08 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetz/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz Vorranggebiet Hochwasserschutz	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen <i>Grenzt im Norden an das Vogelschutzgebiet „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“ (6019-401) an</i> <i>Grenzt im Osten an das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Dieburg“ (2432003) an</i>	
Schutzgebiete Wasserrecht	Trinkwasserschutzgebiet „Lange Schneise – Seligenstädter Wald ZWO“ – Schutzzone IIIA	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte zum größten Teil für die Grünlandwirtschaft genutzte Fläche. Im Westen wird auf einer Teilfläche Ackerbau betrieben ▪ Gehölze befinden sich außerhalb, direkt angrenzend entlang der Lache im Süden, im Osten entlang der Bahntrasse und im Norden grenzt ein Wald an. Innerhalb der Entwicklungsfläche sind keine Gehölze betroffen ▪ mögliches Vorkommen von Offenlandbrütern 	gering - mittel

Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelter, ungenutzter Böden ▪ Bei der Errichtung einer PV-FFA stellt lediglich das Trafohäuschen eine Vollversiegelung dar. Der restliche Boden kann nach wie vor seine Ökoleistung erbringen ▪ Bodenart gem. BFD5L: IS (IS, IS/LT, IS/T, IS/Mo) ▪ Acker-/Grünlandzahl: > 40 - ≤ 45; gering bis mittel ▪ Bodenfunktionen: Standorttypisierung 3 mittel Ertragspotential 3 mittel Feldkapazität 2 gering Nitratrückhaltevermögen 2 gering Gesamtbewertung 2 gering 	gering
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend ▪ Liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiets für den Grundwasserschutz und im Vorranggebiet Hochwasserschutz ▪ Für den Grundwasserschutz wäre der Wegfall der Landwirtschaft positiv zu bewerten, da so die Nährstoffeinträge reduziert bzw. gänzlich wegfallen würden ▪ Für den Hochwasserschutz könnte ein hydrogeologisch-hydraulisches Gutachten erforderlich sein, um die Veränderung des Oberflächenabflusses durch die PV-Module und die Trafostation aufzuzeigen 	mittel
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. ▪ Die Fläche lässt sich als Kaltluftentstehungsgebiet einstufen und kann auf Grund der Hangneigung in Richtung Süden die Kaltluft in thermisch vorbelastete Gebiete bringen. Die Fläche wird zum größten mit PV-Modulen überstellt. Dadurch wird weniger Kaltluft produziert, allerdings fällt diese auch nicht komplett weg 	gering - mittel
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet ist bereits von allen Seiten mit Bäumen begrünt, auch hat die Wohnbebauung im Westen eine ausgeprägt Ortsrandeingrünung. ▪ Über die Fläche verläuft eine Freileitung ▪ Die PV-FFA wird voraussichtlich zumindest im Süden und evtl. im Osten und Westen eingegrünt werden müssen. Dadurch wäre die PV-FFA aus der Ferne kaum mehr sichtbar 	gering - mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von einer landwirtschaftlichen Ertragsflächen mit eher geringer Wertigkeit und geringem Nitratrückhalte vermögen 	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die umlaufenden Wege werden von Sparziergängern und freizeitsuchenden genutzt 	gering
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Blendgutachten ▪ Artenschutzuntersuchung (insbesondere Offenlandbrüter) 	
Gesamtbewertung aus	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem - mittlerem Konfliktpotential	

landschaftsplanerischer Sicht	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle Entwicklungsflächen sind im Vorfeld in einem Abwägungsprozess mit der Stadt Babenhausen entwickelt worden

Gewerbegebiet // B35 „Keßlerswiesenweg West“



Lage	Westlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet, südlich der B26	
Flächengröße	0,80 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetz/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet für Landwirtschaft	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Trinkwasserschutzgebiet „Lange Schneise – Seligenstädter Wald ZWO“ – Schutzzone IIIB	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kleinflächige unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Fläche ▪ mögliches Vorkommen von Offenlandbrütern eher unwahrscheinlich, aufgrund der B26 und des östlich angrenzenden Gewerbegebietes ▪ Innerhalb der Fläche sind keine Gehölze vorhanden 	gering
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelter, ungenutzter Böden ▪ Bodenart gem. BFD5L: S (S, S/sL, S/L, S/LT, S/T, S/Mo, S/Mo) ▪ Acker-/Grünlandzahl: > 20 - ≤ 25; eher gering ▪ Bodenfunktionen: Standorttypisierung 4 hoch 	mittel

	Ertragspotential 2 gering Feldkapazität 1 sehr gering Nitratrückhaltevermögen 1 sehr gering Gesamtbewertung 3 mittel	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich oberflächennah anstehend ▪ Außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten 	gering -mittel
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. ▪ Die Fläche kann aufgrund der niedrigen Vegetation, als kleinflächige Kaltluftentstehungsgebiet angesehen werden ▪ Gewerbegebiete weisen in der Regel eine sehr hohes Versiegelungsgrad auf, was sich sehr negativ auf die Kaltluftentstehung auswirkt ▪ Es handelt sich jedoch um eine sehr kleine Fläche, die das lokale Klima voraussichtlich nur geringfügig beeinträchtigt 	gering - mittel
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet ist stark von den bestehenden Gewerbegebieten geprägt. ▪ Das neu geplante Gewerbegebiet ist mit ca. 1 ha klein und stellt eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets dar. ▪ Auch kann das Gebiet gut erschlossen werden 	gering - mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von einer landwirtschaftlichen Ertragsflächen mit eher geringer Wertigkeit und geringem Nitratrückhaltevermögen 	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ungeeignet für die Freizeiterholung 	gering
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutzkartierung möglich, lässt sich voraussichtlich mit einer Worst-Case Betrachtung abhandeln 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem - mittlerem Konfliktpotential	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle Entwicklungsflächen sind im Vorfeld in einem Abwägungsprozess mit der Stadt Babenhausen entwickelt worden	

Gewerbegebiet // B41 „Im Riemen 2024 Nord“


Lage	Westlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet, südlich der B26	
Flächengröße	1,09 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetz/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen zum Teil Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Trinkwasserschutzgebiet „Lange Schneise – Seligenstädter Wald ZWO“ – Schutzzone IIIB	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ eine Teilfläche im Norden war ursprünglich mal ein Fußballplatz der zeitweise auch als Veranstaltungsplatz genutzt wird ▪ Die Teilfläche im Süden war vor ca. 15 Jahren ebenfalls ein Fußballplatz, im Zuge der Gewerbegebietserweiterung verschwand dieser. Hier stehen ein paar kleine Gehölze und Heckenstrukturen ▪ mögliches Vorkommen von z.B. der Zauneidechse auf Grund der zahlreichen Baustellen mit Rohbodencharakter im Umfeld, aber auch der Dirtpark 	gering
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte Böden ▪ keine Bewertung nach BFD5L vorhanden 	mittel

	<ul style="list-style-type: none"> Die Ökosystemleistung des Bodens geht bei dem Bau des Gewerbegebiets fast vollständig verloren 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> keine Oberflächengewässer betroffen Grundwasser voraussichtlich oberflächennah anstehend Außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten 	gering -mittel
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Einer der wenigen unbebauten Bereiche im Umfeld. Allerdings mit sehr wenig Vegetation, weshalb die Fläche nur bedingt als Kaltluftentstehungsgebiet angesehen werden kann Gewerbegebiete weisen in der Regel eine sehr hohe Versiegelungsgrad auf, was sich sehr negativ auf die Kaltluftentstehung auswirkt Es handelt sich jedoch um eine sehr kleine Fläche, die das lokale Klima voraussichtlich nur geringfügig beeinträchtigt 	mittel
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Das Gebiet ist stark von den bestehenden Gewerbegebieten geprägt. Das neu geplante Gewerbegebiet ist mit ca. 1 ha klein und stellt eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets dar. Auch kann das Gebiet gut erschlossen werden 	gering - mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von einer landwirtschaftlichen Ertragsflächen mit eher geringer Wertigkeit und geringem Nitratrückhalte vermögen 	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> bisher hohen Nutzen für die Freizeiterholung auf Grund des Fußballplatzes und Veranstaltungen 	mittel - hoch
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> Artenschutzkartierung möglich (Vor allem Reptilien), lässt sich voraussichtlich mit einer Worst-Case Betrachtung abhandeln 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem - mittlerem Konfliktpotential	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle Entwicklungsflächen sind im Vorfeld in einem Abwägungsprozess mit der Stadt Babenhausen entwickelt worden	

Wohnbaufläche // HG2 „Pfortestraße / Westend“



Lage	Im Westen von Hergershausen	
Flächengröße	0,77 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetz/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen zum Teil Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Trinkwasserschutzgebiet „Lange Schneise – Seligenstädter Wald ZWO“ – Schutzzone IIIA	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Teilfläche entlang der Pfortestraße (Norden) wird Ackerbaulich genutzt ▪ die restliche Fläche ist eingezäunt und wird anscheinend privat genutzt. Diese Fläche ist allerdings als Kompensationsfläche mit Sachstand in Planung dargestellt (Maßnahmen-Nr. 44801) ▪ Es sind keine Bäume auf der Fläche vorhanden ▪ Vorkommen von strenggeschützten Arten eher unwahrscheinlich 	gering
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte Böden ▪ Bodenart (BFD5L): SI (SI, SI/L, SI/LT, SI/T) ▪ Acker-/Grünlandzahl: > 35 - ≤ 40; eher gering 	gering – mittel

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenfunktionen: Standorttypisierung 3 mittel Ertragspotential 3 mittel Feldkapazität 2 gering Nitratrückhaltevermögen 2 gering ▪ Gesamtbewertung 2 gering ▪ Die Ökosystemleistung des Bodens nimmt bei einem Wohngebiet ab, bleibt aber je nach Versiegelungsgrad zum Teil noch erhalten. In der Regel wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich oberflächennah anstehend ▪ Außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten 	gering -mittel
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. ▪ Die Fläche lässt sich als Kaltluftentstehungsgebiet einstufen, dass die Kaltluft in die angrenzenden, thermisch vorbelasteten Wohnsiedlungen transportiert. Bei einer Bebauung des Gebiets würde diese Funktion größtenteils wegfallen. Allerdings handelt es sich mit ca. 1 Hektar um eine sehr kleine Fläche und der Ortsteil Hergershausen weist im Umfeld noch genügend unbebaute Bereiche auf. Deshalb sollte der Wegfall dieser Fläche für das lokale Klima nicht bedeutsam sein. 	mittel
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet ist hauptsächlich durch die umliegenden Wohnsiedlungen geprägt und die landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Pferdegehöfte im Westen geprägt ▪ Das neue Wohngebiet liegt direkt an einer Straße, von wo aus dem neuen Gebiet gut erschlossen werden kann ▪ Mit weniger als 1 ha handelt es sich um eine kleine Fläche 	gering - mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von einer landwirtschaftlichen Ertragsflächen mit eher geringer Wertigkeit und geringem Nitratrückhalte vermögen 	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fläche ist für Freizeit nicht geeignet 	gering
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ stand jetzt, keine 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem - mittlerem Konfliktpotential	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle Entwicklungsflächen sind im Vorfeld in einem Abwägungsprozess mit der Stadt Babenhausen entwickelt worden	

Wohnbaufläche // HG4 „Im Hinterweg“



Lage	Im Westen von Hergershausen, nördlich angrenzend an die Bahntrasse	
Flächengröße	1,35 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetz/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen zum Teil Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorranggebiet für Landwirtschaft	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Trinkwasserschutzgebiet „Lange Schneise – Seligenstädter Wald ZWO“ – Schutzzone IIIA	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fläche wird fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt ▪ Eine kleine Teilfläche im Süden, entlang der Bahntrasse wird als Lagerplatz genutzt und ist mit einer kleinen Hütte ausgestattet. Hier stehen auch mehrere Bäume und Heckenstrukturen ▪ Vorkommen von strenggeschützten Gehölzbrütern möglich 	gering - mittel
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte Böden ▪ Bodenart (BFD5L): S (S, S/sL, S/L, S/LT, S/T, S/Mo, SMo) ▪ Acker-/Grünlandzahl: > 30 - ≤ 45; eher gering ▪ Bodenfunktionen: Standorttypisierung 1 sehr gering 	gering – mittel

	Ertragspotential 2 gering Feldkapazität 1 sehr gering Nitratrückhaltevermögen 1 sehr gering ▪ Gesamtbewertung 1 sehr gering ▪ Die Ökosystemleistung des Bodens nimmt bei einem Wohngebiet ab, bleibt aber je nach Versiegelungsgrad zum Teil noch erhalten. In der Regel wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt	
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich oberflächennah anstehend ▪ Außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten	gering -mittel
Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. ▪ Die Fläche lässt sich als Kaltluftentstehungsgebiet einstufen, dass die Kaltluft in die angrenzenden, thermisch vorbelasteten Wohnsiedlungen transportiert. Bei einer Bebauung des Gebiets würde diese Funktion größtenteils wegfallen. Allerdings handelt es sich mit ca. 1 Hektar um eine sehr kleine Fläche und der Ortsteil Hergershausen weist im Umfeld noch genügend unbebaute Bereiche auf. Deshalb sollte der Wegfall dieser Fläche für das lokale Klima nicht bedeutsam sein.	mittel
Landschaft	▪ Das Gebiet ist hauptsächlich durch die umliegenden Wohnsiedlungen geprägt und die landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Pferdegehöfte im Westen geprägt ▪ Das neue Wohngebiet liegt direkt an einer Straße, von wo aus dem neuen Gebiet gut erschlossen werden kann ▪ Mit etwas mehr als 1 ha handelt es sich um eine kleine Fläche	gering - mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Verlust von einer landwirtschaftlichen Ertragsflächen mit eher geringer Wertigkeit und geringem Nitratrückhaltevermögen	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Die Fläche ist für Freizeit nicht geeignet	gering
Wechselwirkungen	▪ nicht relevant	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (insbesondere Gehölzbrüter) 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem - mittlerem Konfliktpotential	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle Entwicklungsflächen sind im Vorfeld in einem Abwägungsprozess mit der Stadt Babenhausen entwickelt worden	

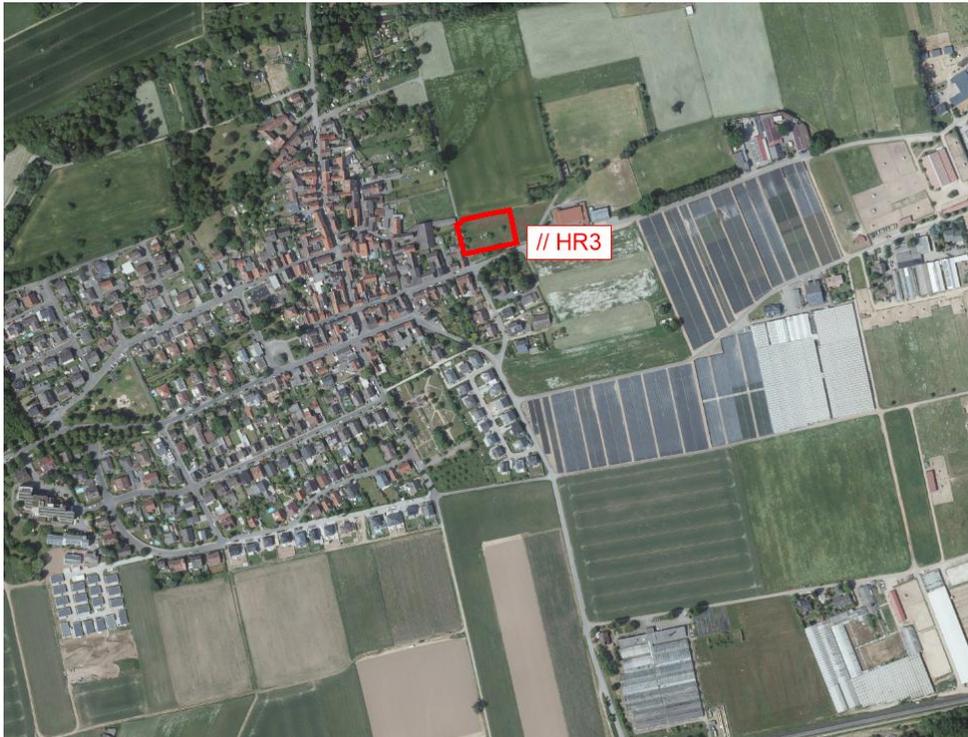
Gemeinbedarfsfläche // HG6 „Feuerwehr Hergershausen-Sickenhofen“



Information

Bei dieser Fläche handelt es sich um ein laufendes Bauleitplanungsverfahren. Der Bebauungsplan liegt bereits als Vorentwurfsfassung vor und wurde der Öffentlichkeit zusammen mit dem Umweltbericht bereits ausgelegt.
Deshalb wird von einer erneuten Bewertung dieser Fläche abgesehen.

Wohnbaufläche // HR3 „Am Stockstädter Weg“



Lage Im Westen vom Sportheim Harreshausen

Flächengröße 0,27 ha

Übergeordnete Pläne und Fachgesetz/-planungen

Ziele des LEP/RP
 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen zum Teil
 Vorranggebiet Regionaler Grünzug
 Vorranggebiet für Landwirtschaft

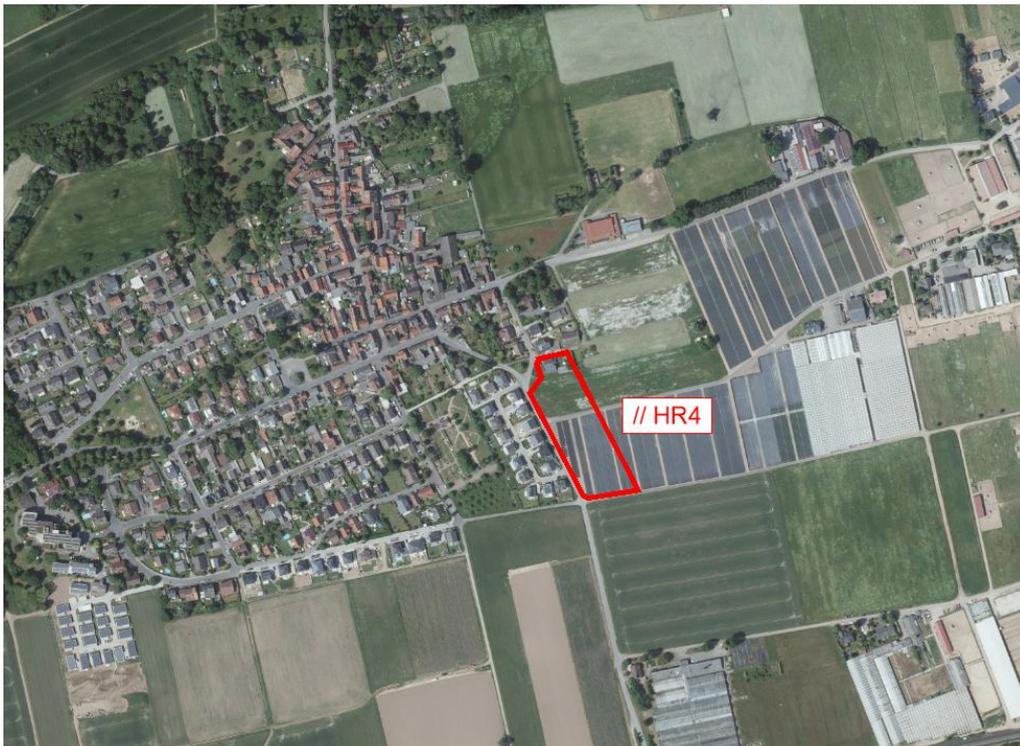
Schutzgebiete Naturschutzrecht Nicht betroffen

Schutzgebiete Wasserrecht Nicht betroffen

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung						
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche liegt brach und unterliegt der Sukzession Innerhalb und am Rand der Fläche stehen mehrere Gehölze Vorkommen von strenggeschützten Gehölzbrütern möglich 	gering - mittel						
Boden	<ul style="list-style-type: none"> unversiegelte Böden Bodenart (BFD5L): S (S, S/sL, S/L, S/LT, S/T, S/Mo, SMo) Acker-/Grünlandzahl: > 20 - ≤ 25; eher gering Bodenfunktionen: <table border="0"> <tr> <td>Standorttypisierung</td> <td>4 hoch</td> </tr> <tr> <td>Ertragspotential</td> <td>1 sehr gering</td> </tr> <tr> <td>Feldkapazität</td> <td>1 sehr gering</td> </tr> </table> 	Standorttypisierung	4 hoch	Ertragspotential	1 sehr gering	Feldkapazität	1 sehr gering	gering – mittel
Standorttypisierung	4 hoch							
Ertragspotential	1 sehr gering							
Feldkapazität	1 sehr gering							

	<p>Nitratrückhaltevermögen 1 sehr gering</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtbewertung 3 mittel ▪ Die Ökosystemleistung des Bodens nimmt bei einem Wohngebiet ab, bleibt aber je nach Versiegelungsgrad zum Teil noch erhalten. In der Regel wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich oberflächennah anstehend ▪ Außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten 	gering -mittel
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. ▪ Die Fläche lässt sich als Kaltluftentstehungsgebiet einstufen, dass die Kaltluft in die angrenzenden, thermisch vorbelasteten Wohnsiedlungen transportiert. Bei einer Bebauung des Gebiets würde diese Funktion größtenteils wegfallen. Allerdings handelt es sich mit < 0,5 ha um eine sehr kleine Fläche. Deshalb sollte der Wegfall dieser Fläche für das lokale Klima nicht bedeutsam sein. 	gering - mittel
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet würde an ein bestehendes Wohngebiet anschließen und kann durch die vorhandenen Straßen gut erschlossen werden ▪ Mit etwas weniger als 0,5 ha handelt es sich um eine kleine Fläche und stellt eine sinnvolle Erweiterung dar 	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von einer landwirtschaftlichen Ertragsflächen mit eher geringer Wertigkeit und geringem Nitratrückhalte vermögen 	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fläche ist für Freizeit nicht geeignet 	gering
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	<p>weiter Untersuchungsbedarf zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (insbesondere Gehölzbrüter) 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	<p>Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem - mittlerem Konfliktpotential</p>	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	<p>Alle Entwicklungsflächen sind im Vorfeld in einem Abwägungsprozess mit der Stadt Babenhausen entwickelt worden</p>	

Wohnbaufläche // HR4 „Aschaffenburger Straße / Alte Straße“



Lage	Im Osten von Harreshausen, westlich der Gartenbaubetriebe							
Flächengröße	1,01 ha							
Übergeordnete Pläne und Fachgesetz/-planungen								
Ziele des LEP/RP	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen zum Teil Vorranggebiet für Landwirtschaft							
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen							
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen							
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung						
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die nördliche Teilfläche wird landwirtschaftliche genutzt, die südliche Fläche als Staudengärtnerei ▪ Keine Gehölze vorhanden ▪ Vorkommen von strenggeschützten unwahrscheinlich 	gering						
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte Böden ▪ Bodenart (BFD5L): SI (SI, SI/L, SI/LT, SI/T) ▪ Acker-/Grünlandzahl: > 20 - ≤ 25; eher gering ▪ Bodenfunktionen: <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td>Standorttypisierung</td> <td>3 mittel</td> </tr> <tr> <td>Ertragspotential</td> <td>2 gering</td> </tr> <tr> <td>Feldkapazität</td> <td>2 gering</td> </tr> </table> 	Standorttypisierung	3 mittel	Ertragspotential	2 gering	Feldkapazität	2 gering	gering – mittel
Standorttypisierung	3 mittel							
Ertragspotential	2 gering							
Feldkapazität	2 gering							

	<p>Nitratrückhaltevermögen 2 gering</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtbewertung 3 mittel ▪ Die Ökosystemleistung des Bodens nimmt bei einem Wohngebiet ab, bleibt aber je nach Versiegelungsgrad zum Teil noch erhalten. In der Regel wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich oberflächennah anstehend ▪ Außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten 	gering -mittel
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. ▪ Die Fläche lässt sich als Kaltluftentstehungsgebiet einstufen, dass die Kaltluft in die angrenzenden, thermisch vorbelasteten Wohnsiedlungen transportiert. Bei einer Bebauung des Gebiets würde diese Funktion größtenteils wegfallen. Allerdings handelt es sich mit < 0,5 ha um eine sehr kleine Fläche. Deshalb sollte der Wegfall dieser Fläche für das lokale Klima nicht bedeutsam sein. 	gering - mittel
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet würde an ein bestehendes Wohngebiet anschließen und kann durch die vorhandenen Straßen gut erschlossen werden ▪ Mit etwas weniger ca. 1 ha handelt es sich um eine kleine Fläche und stellt eine sinnvolle Erweiterung dar. 	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von einer landwirtschaftlichen Ertragsflächen mit eher geringer Wertigkeit und geringem Nitratrückhalte vermögen 	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fläche ist für Freizeit nicht geeignet 	gering
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	<p>weiter Untersuchungsbedarf zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ stand jetzt, keine 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	<p>Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem Konfliktpotential</p>	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	<p>Alle Entwicklungsflächen sind im Vorfeld in einem Abwägungsprozess mit der Stadt Babenhausen entwickelt worden</p>	

Gemeinbedarfsfläche // HP1 „Neue Feuerwehr-Harpertshausen“



Lage Im Nordwesten von Harpertshausen

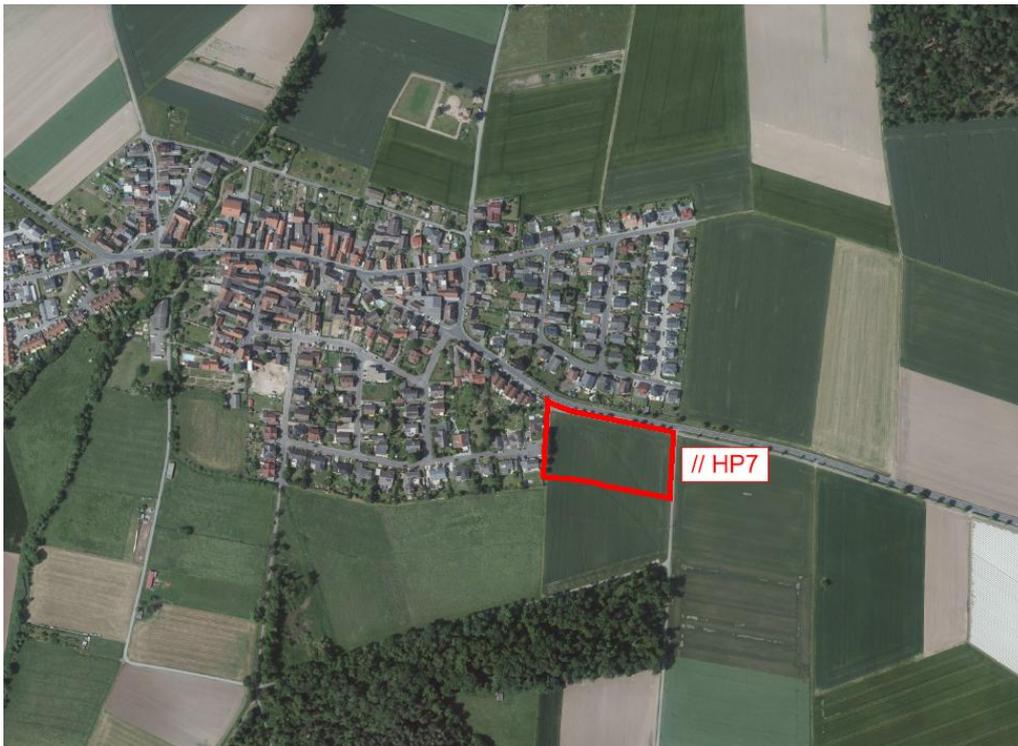
Flächengröße 0,33 ha

Übergeordnete Pläne und Fachgesetz/-planungen

Ziele des LEP/RP	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen Vorranggebiet für Landwirtschaft <i>zum Teil</i> Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft <i>zum Teil</i> Vorranggebiet regionaler Grünzug	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Trinkwasserschutzgebiet: „Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“ Schutzzone IIIA	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ An der südlichen Grundstücksgrenze, zur Bestandsbebauung, stehen ca. 9 Obstgehölze. Die Wiesenfläche selbst ist eher artenarm und wird voraussichtlich intensiv bewirtschaftet. Obstgehölze haben jedoch einen sehr hohen ökologischen Mehrwert ▪ Vorkommen von Offenlandbrütern aufgrund der vorhandenen Vertikalstrukturen nicht auszuschließen, aber eher unwahrscheinlich ▪ Vorkommen von Gehölzbrütern 	mittel
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte Böden ▪ Bodenart (BFD5L): SI (SI, SI/L, SI/LT, SI/T) ▪ Acker-/Grünlandzahl: > 30 - ≤ 35; eher gering 	gering – mittel

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenfunktionen: Standorttypisierung 3 mittel Ertragspotential 3 mittel Feldkapazität 2 gering Nitratrückhaltevermögen 2 gering ▪ Gesamtbewertung 2 gering ▪ Die Ökosystemleistung des Bodens nimmt bei einer Gemeinbedarfsfläche ab, bleibt aber je nach Versiegelungsgrad zum Teil noch erhalten 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend ▪ Außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten 	gering
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. ▪ Die Fläche lässt sich als Kaltluftentstehungsgebiet einstufen, dass die Kaltluft in die angrenzenden, thermisch vorbelasteten Wohnsiedlungen transportiert. Bei einer Bebauung des Gebiets würde diese Funktion größtenteils wegfallen. Allerdings handelt es sich mit < 0,5 ha um eine sehr kleine Fläche. Deshalb sollte der Wegfall dieser Fläche für das lokale Klima nicht bedeutsam sein. 	mittel
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet würde an ein bestehendes Wohngebiet anschließen und kann durch die vorhandenen Straßen gut erschlossen werden ▪ Das neu geplante Feuerwehrhaus würde die erste Bebauung am Ortseingang darstellen und hat je nach Eingrünung eine hohe Fernwirkung, in der wenig bewegt Umgebung 	mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von einem ökologisch wertvollen Streuobstbestand mit Grünland ▪ landwirtschaftlichen Ertragsflächen mit eher geringer Wertigkeit und geringem Nitratrückhalte vermögen 	mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fläche ist für Freizeit nicht geeignet ▪ Erhöhte Lärmbelastung für das direkt angrenzende Wohngebiet durch den regelmäßigen Feuerwehr-Betrieb 	mittel
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (Gehölzbrüter und evtl. Offenlandbrüter) ▪ Lärmschutzgutachten ▪ Verkehrsgutachten 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerem Konfliktpotential	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle Entwicklungsflächen sind im Vorfeld in einem Abwägungsprozess mit der Stadt Babenhausen entwickelt worden	

Wohnbaufläche // HP7 „Im Brückelshag“



Lage	Im Südosten von Harpertshausen	
Flächengröße	1,15 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Trinkwasserschutzgebiet: „Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“ Schutzzone IIIA	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ackerbauliche Fläche ▪ Im Norden entlang der Langstädter Str. stehen zwischen Straßen und Radweg mehrere Gehölze, diese sollten erhalten bleiben und die Erschließung des neuen Wohngebietes sollte von der Wiesenstraße erfolgen. An dieser Stelle müssen jedoch 2 Bäume gerodet werden. ▪ Mögliches Vorkommen von Gehölzbrütern ▪ Vorkommen von Offenlandbrütern aufgrund der vorhandenen Vertikalstrukturen und der Straße nicht auszuschließen, aber eher unwahrscheinlich ▪ Vorkommen von Gehölzbrütern 	gering - mittel
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte Böden 	gering – mittel

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenart (BFD5L): SI (SI, SI/L, SI/LT, SI/T) ▪ Acker-/Grünlandzahl: > 30 - ≤ 35; eher gering ▪ Bodenfunktionen: <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr><td>Standorttypisierung</td><td>3 mittel</td></tr> <tr><td>Ertragspotential</td><td>3 mittel</td></tr> <tr><td>Feldkapazität</td><td>2 gering</td></tr> <tr><td>Nitratrückhaltevermögen</td><td>2 gering</td></tr> </table> ▪ Gesamtbewertung 2 gering ▪ Die Ökosystemleistung des Bodens nimmt bei einem Wohngebiet ab, bleibt aber je nach Versiegelungsgrad zum Teil noch erhalten. In der Regel wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. 	Standorttypisierung	3 mittel	Ertragspotential	3 mittel	Feldkapazität	2 gering	Nitratrückhaltevermögen	2 gering	
Standorttypisierung	3 mittel									
Ertragspotential	3 mittel									
Feldkapazität	2 gering									
Nitratrückhaltevermögen	2 gering									
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend ▪ Außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten 	gering								
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. ▪ Die Fläche lässt sich als Kaltluftentstehungsgebiet einstufen, dass die Kaltluft in die angrenzenden, thermisch vorbelasteten Wohnsiedlungen transportiert. Bei einer Bebauung des Gebiets würde diese Funktion größtenteils wegfallen. Allerdings handelt es sich mit < 0,5 ha um eine sehr kleine Fläche. Deshalb sollte der Wegfall dieser Fläche für das lokale Klima nicht bedeutsam sein. 	mittel								
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet würde an ein bestehendes Wohngebiet anschließen und kann durch die vorhandenen Straßen relativ gut erschlossen werden ▪ Das neue Wohngebiet entsteht am Rand von Harpertshausen und muss zur freien Landschaft fachgerecht eingegrünt werden 	gering - mittel								
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von einem ökologisch wertvollen Streuobstbestand mit Grünland ▪ landwirtschaftlichen Ertragsflächen mit eher geringer Wertigkeit und geringem Nitratrückhaltevermögen 	mittel								
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fläche ist für Freizeit nicht geeignet 	gering								
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-								
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (Gehölzbrüter und evtl. Offenlandbrüter) ▪ Verkehrsgutachten 									
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem - mittlerem Konfliktpotential									
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle Entwicklungsflächen sind im Vorfeld in einem Abwägungsprozess mit der Stadt Babenhausen entwickelt worden									

Wohnbaufläche // LS1 „Westlich Sickenhöfer Straße“



Lage	Im Norden von Langstadt	
Flächengröße	0,69 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetz/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz Vorranggebiet für die Landwirtschaft zum Teil Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft zum Teil Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Trinkwasserschutzgebiet: „Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“ Schutzzone III B	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unversiegelte Ackerbauliche Fläche ▪ Es sind keine Gehölze vorhanden ▪ Vorkommen von Offenlandbrütern aufgrund der vorhandenen Vertikalstrukturen und der Straße nicht auszuschließen, aber eher unwahrscheinlich 	gering - mittel
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte Böden ▪ Bodenart (BFD5L): SI (SI, SI/L, SI/LT, SI/T) ▪ Acker-/Grünlandzahl: > 55 - ≤ 60; mittel ▪ Bodenfunktionen: 	mittel

	Standorttypisierung 3 mittel Ertragspotential 4 hoch Feldkapazität 3 mittel Nitratrückhaltevermögen 3 mittel <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtbewertung 3 mittel ▪ Die Ökosystemleistung des Bodens nimmt bei einem Wohngebiet ab, bleibt aber je nach Versiegelungsgrad zum Teil noch erhalten. In der Regel wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend ▪ Außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten 	gering
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. ▪ Die Fläche lässt sich als Kaltluftentstehungsgebiet einstufen, dass die Kaltluft in die angrenzenden, thermisch vorbelasteten Wohnsiedlungen transportiert. Bei einer Bebauung des Gebiets würde diese Funktion größtenteils wegfallen. Allerdings handelt es sich mit < 1,0 ha um eine sehr kleine Fläche. Deshalb sollte der Wegfall dieser Fläche für das lokale Klima nicht bedeutsam sein. 	mittel
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet würde an ein bestehendes Wohngebiet anschließen und kann durch die vorhandenen Straßen relativ gut erschlossen werden ▪ Das neue Wohngebiet entsteht am Rand von Harpertshausen und muss zur freien Landschaft fachgerecht eingegrünt werden 	gering - mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von einer kleinen landwirtschaftlichen Fläche mit einem hohen Ertragspotenzial innerhalb von Babenhausen. 	mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fläche ist für Freizeit nicht geeignet 	gering
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (Offenlandbrüter) 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem - mittlerem Konfliktpotential	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle Entwicklungsflächen sind im Vorfeld in einem Abwägungsprozess mit der Stadt Babenhausen entwickelt worden	

Wohnbaufläche // LS3 „Im Heidich“



Lage	Im Norden von Langstadt							
Flächengröße	2,79 ha							
Übergeordnete Pläne und Fachgesetz/-planungen								
Ziele des LEP/RP	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft							
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen							
Schutzgebiete Wasserrecht	Trinkwasserschutzgebiet: „Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“ Schutzzone III B							
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung						
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unversiegelte Ackerbauliche Fläche ▪ Es sind keine Gehölze vorhanden ▪ Vorkommen von Offenlandbrütern aufgrund der vorhandenen Vertikalstrukturen und der Straße nicht auszuschließen, aber eher unwahrscheinlich 	gering - mittel						
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte Böden ▪ Bodenart (BFD5L): SI (SI, SI/L, SI/LT, SI/T) ▪ Acker-/Grünlandzahl: > 45 - ≤ 50; eher mittel ▪ Bodenfunktionen: <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td>Standorttypisierung</td> <td>3 mittel</td> </tr> <tr> <td>Ertragspotential</td> <td>3 mittel</td> </tr> <tr> <td>Feldkapazität</td> <td>2 gering</td> </tr> </table> 	Standorttypisierung	3 mittel	Ertragspotential	3 mittel	Feldkapazität	2 gering	mittel
Standorttypisierung	3 mittel							
Ertragspotential	3 mittel							
Feldkapazität	2 gering							

	<p>Nitratrückhaltevermögen 2 gering</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtbewertung 2 gering ▪ Die Ökosystemleistung des Bodens nimmt bei einem Wohngebiet ab, bleibt aber je nach Versiegelungsgrad zum Teil noch erhalten. In der Regel wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend ▪ Außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten 	gering
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. ▪ Die Fläche lässt sich als Kaltluftentstehungsgebiet einstufen, dass die Kaltluft in die angrenzenden, thermisch vorbelasteten Wohnsiedlungen transportiert. Bei einer Bebauung des Gebiets würde diese Funktion größtenteils wegfallen. Mit mehr als 2 ha ist es auch keine kleine Fläche mehr 	mittel - hoch
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet würde an ein bestehendes Wohngebiet anschließen und kann durch die vorhandenen Straßen relativ gut erschlossen werden ▪ Das neue Wohngebiet entsteht am Rand von Langstadt und muss zur freien Landschaft fachgerecht eingegrünt werden ▪ Der Ortsteil Langstadt hat einen klassischen „Dorfcharakter“ und besteht fast ausschließlich aus Wohngebieten mit Einzelhäusern. Die Ausweisung eines weiteren Wohngebiets würde das Landschaftsbild daher nur geringfügig verändern. Ist mit mehr als 2 ha aber auch nicht mehr als klein anzusehen 	gering - mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von einer mittelgroßen landwirtschaftlichen Fläche mit einem guten Ertragspotenzial innerhalb von Babenhausen. 	mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fläche ist für Freizeit nicht geeignet 	gering
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	<p>weiter Untersuchungsbedarf zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (Offenlandbrüter) 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	<p>Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem - mittlerem Konfliktpotential</p>	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	<p>Alle Entwicklungsflächen sind im Vorfeld in einem Abwägungsprozess mit der Stadt Babenhausen entwickelt worden</p>	

Wohnbaufläche // LS4 „Zwischen Wingerstraße und Fabrikstraße“



Lage	Im Norden von Langstadt	
Flächengröße	0,82 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen	
Schutzgebiete Wasserrecht	Trinkwasserschutzgebiet: „Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“ Schutzzone III B	
Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unversiegelte Ackerbauliche Fläche ▪ Es sind keine Gehölze vorhanden ▪ Vorkommen von Offenlandbrütern aufgrund der vorhandenen Vertikalstrukturen und der Straße nicht auszuschließen, aber eher unwahrscheinlich 	gering
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte Böden ▪ Bodenart (BFD5L): SI (SI, SI/L, SI/LT, SI/T) ▪ Südliche Teilfläche: Acker-/Grünlandzahl: > 45 - ≤ 50; eher mittel ▪ Nördliche Teilfläche: Acker-/Grünlandzahl:>50 - ≤ 55; mittel ▪ Bodenfunktionen: Nördliche Teilfläche: Standorttypisierung 3 mittel Ertragspotential 3 mittel Feldkapazität 2 gering 	gering - mittel

	Nitratrückhaltevermögen 2 gering Gesamtbewertung 2 gering Südliche Teilfläche: Standorttypisierung 3 mittel Ertragspotential 4 hoch Feldkapazität 2 gering Nitratrückhaltevermögen 2 gering Gesamtbewertung 3 mittel <ul style="list-style-type: none"> Die Ökosystemleistung des Bodens nimmt bei einem Wohngebiet ab, bleibt aber je nach Versiegelungsgrad zum Teil noch erhalten. In der Regel wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> keine Oberflächengewässer betroffen Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend Außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten 	gering
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Die Fläche lässt sich als Kaltluftentstehungsgebiet einstufen, dass die Kaltluft in die angrenzenden, thermisch vorbelasteten Wohnsiedlungen transportiert. Bei einer Bebauung des Gebiets würde diese Funktion größtenteils wegfallen. Mit mehr als 2 ha ist es auch keine kleine Fläche mehr 	gering - mittel
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Das Gebiet würde an ein bestehendes Wohngebiet anschließen und kann durch die vorhandenen Straßen relativ gut erschlossen werden Das neue Wohngebiet entsteht am Rand von Langstadt und muss zur freien Landschaft fachgerecht eingegrünt werden Der Ortsteil Langstadt hat einen klassischen „Dorfcharakter“ und besteht fast ausschließlich aus Wohngebieten mit Einzelhäusern. Die Ausweisung eines weiteren Wohngebiets würde das Landschaftsbild daher nur geringfügig verändern und ist mit weniger als 1 ha als eher kleine anzusehen 	gering - mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von einer mittelgroßen landwirtschaftlichen Fläche mit einem guten Ertragspotenzial innerhalb von Babenhausen. 	gering - mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche ist für Freizeit nicht geeignet 	gering
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> Artenschutz (Offenlandbrüter) 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit geringem - mittlerem Konfliktpotential	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle Entwicklungsflächen sind im Vorfeld in einem Abwägungsprozess mit der Stadt Babenhausen entwickelt worden	

Wohnbaufläche // LS5 „Im Zimmerswinkel“



Lage	Im Norden von Langstadt
------	-------------------------

Flächengröße	2,31 ha
--------------	---------

Übergeordnete Pläne und Fachgesetz/-planungen

Ziele des LEP/RP	Vorranggebiet Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen Vorranggebiet für die Landwirtschaft
------------------	--

Schutzgebiete Naturschutzrecht	Nicht betroffen
--------------------------------	-----------------

Schutzgebiete Wasserrecht	Trinkwasserschutzgebiet: „Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“ Schutzzone IIIB
---------------------------	---

Schutzgut/ Umweltparameter	Zustand/Funktion/Vorbelastung	Auswirkungsintensität der Planung
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unversiegelte zum kleinen Teil ackerbaulich genutzte Fläche ▪ Zum größten Teil wird die Fläche als Grünland mit Streuobstbeständen und vereinzelt Kleingärten genutzt. ▪ Grenzt im Osten an einer Waldfläche an ▪ Vorkommen von geschützten Gehölzbrütern (Grün-/Mittelspecht) auf Grund der Waldnähe möglich ▪ Aber auch Säugetiere wie Fledermäusen oder Sieben-/Gartenschläfer 	hoch
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ unversiegelte Böden ▪ Bodenart (BFD5L): SI (SI, SI/L, SI/LT, SI/T) ▪ Acker-/Grünlandzahl: > 45 - ≤ 50; eher mittel 	gering - mittel

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenfunktionen: Standorttypisierung 3 mittel Ertragspotential 3 mittel Feldkapazität 2 gering Nitratrückhaltevermögen 2 gering Gesamtbewertung 2 gering ▪ Die Ökosystemleistung des Bodens nimmt bei einem Wohngebiet ab, bleibt aber je nach Versiegelungsgrad zum Teil noch erhalten. In der Regel wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. 	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend ▪ Außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten 	gering
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. ▪ Die Fläche lässt sich als Kaltluftentstehungsgebiet einstufen, dass die Kaltluft in die angrenzenden, thermisch vorbelasteten Wohnsiedlungen transportiert. Bei einer Bebauung des Gebiets würde diese Funktion größtenteils wegfallen. Mit mehr als 2 ha ist es auch keine kleine Fläche mehr 	mittel
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebiet würde an ein bestehendes Wohngebiet anschließen und kann durch die vorhandenen Straßen relativ gut erschlossen werden ▪ Das neue Wohngebiet entsteht am Rand von Langstadt und muss zur freien Landschaft fachgerecht eingegrünt werden ▪ Der Ortsteil Langstadt hat einen klassischen „Dorfcharakter“ und besteht fast ausschließlich aus Wohngebieten mit Einzelhäusern. Die Ausweisung eines weiteren Wohngebiets würde das Landschaftsbild daher nur geringfügig verändern, ist allerdings mit mehr als 2 ha auch nicht mehr klein 	mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust von einer kleine landwirtschaftlichen Fläche mit einem mittleren Ertragspotenzial innerhalb von Babenhausen. ▪ Verlust einem ökologisch und kulturell wertvollen Streuobstbestand 	mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Fläche ist für Freizeit nicht geeignet 	gering
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ nicht relevant 	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Artenschutz (Offenlandbrüter) 	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit mittlerem Konfliktpotential	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle Entwicklungsflächen sind im Vorfeld in einem Abwägungsprozess mit der Stadt Babenhausen entwickelt worden	

C.4.2.3 Zusammenfassung der Bewertung der Entwicklungsflächen

Tabelle 10: Übersicht der Entwicklungsflächen mit Einschätzung des Konfliktpotentials

bauliche Entwicklungsfläche	Nutzung	Flächen- größe [ha]	Einschätzung des Konfliktpotential in Bezug auf umweltrelevante Themen (Schutzgüter)
// B1 „PV Ehemalige Deponie östlich L3116“	Sonderbaufläche	2,53	Geringes bis mittleres Konfliktpotential
// B8 „Ost II Teil 5 Im Frauenborn“	Wohnbaufläche	0,52	Geringes bis mittleres Konfliktpotential
// B10 „Lachenwiese 3“	Wohnbaufläche	7,64	Mittleres bis hohes Konfliktpotential
// B18 „Erweiterung Hinter der Altdörfer Kirche – B18“	Gewerbegebiet	1,39	Geringes Konfliktpotential
// B19 „Südgürtel -B19“	Gewerbegebiet	2,59	Mittleres Konfliktpotential
// B20 „Südgürtel Ost -B20“	Gewerbegebiet	3,97	Mittleres Konfliktpotential
// B23 „Südgürtel Ost – B23“	Gewerbegebiet	9,03	Mittleres Konfliktpotential
// B24 „Edmund-Land-Straße nördlich Elb-Schliff“	Gewerbegebiet	1,12	Geringes bis mittleres Konfliktpotential
// B27 „Im Jockelsbühl“	Gewerbegebiet	5,44	Mittleres Konfliktpotential
// B32 „PV In der Almei“	Sonderbaufläche	8,08	Geringes bis mittleres Konfliktpotential
// B35 „Keßlerswiesenweg West“	Gewerbegebiet	0,8	Geringes bis mittleres Konfliktpotential
// B41 „Im Riemen 2024 Nord“	Gewerbegebiet	1,09	Geringes bis mittleres Konfliktpotential
// HG2 „Pfortestraße / Westend“	Wohnbaufläche	0,77	Geringes bis mittleres Konfliktpotential
// HG 4 „Im Hinterweg“	Wohnbaufläche	0,5	Geringes bis mittleres Konfliktpotential
// HR3 „Am Stockstätter Weg“	Wohnbaufläche	0,27	Geringes bis mittleres Konfliktpotential
// HR4 „Aschaffenburger Straße / Alte Straße“	Wohnbaufläche	1,01	Geringes Konfliktpotential
// HP1 „Neue Feuerwehr Harpertshausen“	Gemeinbedarf	0,33	Mittleres Konfliktpotential
// HP7 „Im Brückelshag“	Wohnbaufläche	1,15	Geringes bis mittleres Konfliktpotential
// LS1 „Westlich Sickenhöfer Straße“	Wohnbaufläche	0,69	Geringes bis mittleres Konfliktpotential
// LS3 „Im Heidich“	Wohnbaufläche	2,79	Geringes bis mittleres Konfliktpotential
// LS4 „Zwischen Wingerstraße und Fabrikstraße“	Wohnbaufläche	0,82	Geringes bis mittleres Konfliktpotential
// LS5 „Im Zimmerswinkel“	Wohnbaufläche	2,31	Mittleres Konfliktpotential

C.4.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan beinhaltet Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die ausführlich im Kapitel B.5 „Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Landschaftsraumes“ abgehandelt sind. Die Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen führt zu positiven Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft.

C.4.4 Belange des technischen Umweltschutzes

C.4.4.1 Vermeidung von Emissionen sowie Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Siedlungserweiterungen bewirken ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in Form von Durchgangs-, Quell- und Zielverkehr. Die damit verbundenen Lärm- und Luftschadstoff-emissionen lassen sich nicht vermeiden.

C.4.4.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Zunahme der Bevölkerung und die Neuausweisung von Baugebieten führen dazu, dass sich das Abfall- und Abwasseraufkommen erhöhen wird. Von einer Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und geltenden abfall- und abwassertechnischen Verfahren wird ausgegangen.

Ein ressourcenschonender Umgang hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen der jeweiligen Bebauungspläne anzustreben.

C.4.4.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen keine das Planungsrecht verändernden oder konkretisierenden Darstellungen, die speziell der Ansiedlung von Vorhaben zur Entwicklung von Wind-, Wasser- oder Bioenergie dienen.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes können für die einzelnen Bauflächen konkretisierende Vorgaben/Empfehlungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur effizienten Nutzung von Energie getroffen werden.

C.4.4.4 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Die baulichen Entwicklungsflächen befinden sich soweit möglich alle außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenbereiche.

Für bauliche Entwicklungsflächen innerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete gelten die entsprechenden Verordnungen. In die besonders sensiblen Zonierungen wird nicht gebaut.

Laut Karte der Erdbebenzonen in Deutschland gehört Babenhausen zur Erdbebenzone 0 sowie zur Untergrundklasse S.⁵

⁵ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum GFZ Potsdam online: Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen, http://www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/, Stand: 14.09.2023

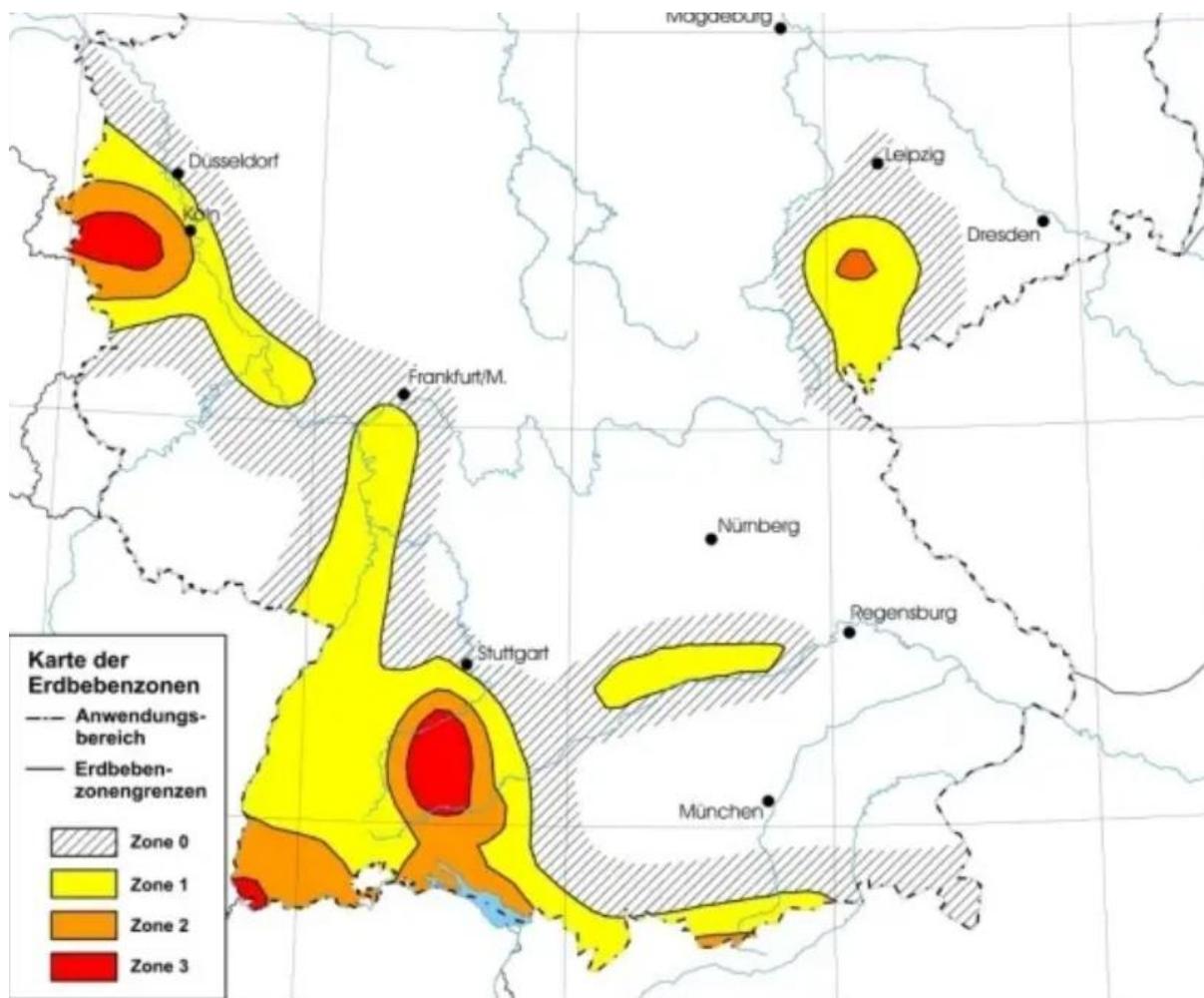


Abb. 36: Ausschnitt aus der Karte Erdbebenzonen nach Grünthal & Bosse (1996)

C.5 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde der aktuelle Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan weiterhin gültig sein. Auf Grund des geringen Bauflächenpotentials wird die Gemeinde in ihren Steuerungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zunehmend eingeschränkt sein.

Da der Bedarf nach Wohnraum unabhängig von der Neuaufstellung des FNP gegeben sein wird, besteht bei Nichtdurchführung der Planung, heißt bei Nicht-Neuaufstellung des FNP, die Gefahr einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung, möglicherweise unter zusätzlicher Belastung des Landschaftsraumes.

C.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollen im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes bzw. im Rahmen der Bauausführung beachtet bzw. zumindest auf ihre Anwendbarkeit hin überprüft werden.

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen, Fläche/ biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung schutzwürdiger Bereiche und Gehölze; vgl. Steckbriefe ▪ Neupflanzung von Gehölzen ▪ überwiegende Verwendung standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten ▪ naturnahe Gestaltung von Versickerungs-/ Retentionsanlagen sowie sonstigen Grünflächen ▪ ggf. Dach- und/oder Fassadenbegrünungen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (z.B. Sockelmauern bei Zäunen) ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Vermeidung von Erosion, Bodenverdichtungen und -kontaminationen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung und/oder Retention, ggf. auch Dachbegrünung) ▪ Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von (dauerhaften) Grundwasserabsenkungen bzw. von Eingriffen in den Grundwasserstrom
Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Erhaltung sowie Neupflanzung frischluftproduzierender Gehölze ▪ Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeidung der Bebauung von landschaftsprägenden Lagen (Kuppen, Steilhänge, Talauen); vgl. Steckbriefe ▪ Einbindung des Vorhabens in die Landschaft durch gestalterische und grünordnerische Vorgaben wie z.B. Höhenbeschränkungen/ -staffelungen bei den Gebäuden, Ausweisung von Grünflächen, Umsetzung von Gehölzpflanzungen etc.
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ naturnahe Gestaltung privater Grün-/Freiflächen bzw. der Wohn- und Nutzgärten ▪ Begrünung der Erschließungsstraßen und -wege
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Auffinden von Bodendenkmälern: Anzeige an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Ausweisung der Naherholung dienenden Grünflächen (insb. bei größeren Wohngebieten)

C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der Auswahl der Neubauf Flächen wurde auf verschiedene Faktoren geachtet. Von einer Ausweisung von baulichen Flächen innerhalb der Auenbereiche wurde abgesehen. Teilweise wurden bauliche Flächen zurückgenommen, um eine geordnete Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden in Bezug auf die baulichen Entwicklungsflächen geprüft.

Frühzeitig im Planungsprozess wurden zudem von Grundstücksbesitzern angebotene Flächen auf ihre Eignung als Baulandflächen hin geprüft und – sofern aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekten geeignet – in den weiteren Planungsprozess integriert, oder – sofern ungeeignet – verworfen.

Eine weitere Auseinandersetzung mit alternativen Planungsmöglichkeiten erfolgt im Zuge des Verfahrens, nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange.

C.8 Zusätzliche Angaben

C.8.1 Methodik, wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandserfassung und -bewertung einschließlich Prognose der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ auf Grundlage eigener Ortsbegehungen, unter Beachtung von (rechtlichen) Planungsvorgaben, durch die Auswertung weiterer Datengrundlagen (vgl. Referenzliste weiter unten) sowie durch die Einholung von Informationen von Ortskundigen und Fachbehörden.

C.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen für die Maßstabs- und Untersuchungsebene des Flächennutzungsplanes keine nennenswerten Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

Kenntnislücken, z.B. beim Arten- und Immissionsschutz, sind auf der nachfolgenden Planungsebene abschließend auszuräumen.

C.9 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen werden auf der nachfolgenden Planungsebene, im Bebauungsplanverfahren, festgelegt.

C.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Babenhausen plant, ihren seit 2000 rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufzustellen.

Im neu in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind als Außenentwicklung 18,7 ha neue Wohnbauflächen, 25,43 ha gewerbliche Bauflächen, 10,6 ha Sonderbauflächen und 0,33 ha Gemeinbedarfsflächen sowie wenige ergänzende Grünflächen dargestellt.

Für den Landschaftsraum sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planzeichnerisch dargestellt und/oder textlich definiert, um bestehenden Defiziten im Natur- und Landschaftsraum gegenzusteuern.

Durch die Planung sind auf Vorentwurfsebene insgesamt 55,09 ha an gegenwärtig unrealisierten Bauflächen dargestellt. Dies bedeutet eine erhebliche Inanspruchnahme von Grund und Boden. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bei den meisten Flächen sind Äcker betroffen. Das naturschutzfachliche Konfliktpotential ist daher überwiegend gering bzw. konzentriert sich im Wesentlichen auf die mögliche Betroffenheit von Offenlandbrütern wie der Feldlerche. Nur bei wenigen Flächen sind wertgebende Biotoypen wie Feldhecken, kleine Obstgärten oder sonstige Gehölzstrukturen betroffen.

Bei allen geplanten Bauflächen liegen offene, weitgehend intakte Böden vor, die derzeit noch ihre Funktionen erfüllen können und bei Umsetzung der Planung weitgehend verloren gehen. Besonders hochwertige Böden finden sich im Norden von Langstadt.

Offene Fließgewässer oder deren Überschwemmungsgebiete sind von mehreren der Bauflächen berührt. Die Entwicklungsflächen // HG2, // B8, // B32 und vor allem // B10 liegen in Hochwassergefahrenflächen.

Babenhausen ist fast flächendeckend als Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen. Alle neuen Entwicklungsflächen befinden sich in einem Trinkwasserschutzgebiet, bei der Zonierung handelt es sich entweder um die Schutzzone IIIB oder IIIA.

Klimatisch besonders relevante Kaltluftabflussbahnen sowie siedlungsnahe Flächen, denen eine besondere Luftaustauschfunktion zukommt, betreffen ebenso weite Teile des Stadtgebiets. Die Regionalplanung hat hierfür Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Nachfolgende Entwicklungsflächen überlagern sich mit solchen Flächen: // B1, // B23, // B27, // B32, // B35, // B41, // HG2, // HG2, // HR3, // HR4, // HP1, // LS1 und // LS5.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von unterschiedlicher Intensität. Die meisten Baugebiete lassen sich weitgehend landschaftsverträglich entwickeln, vor allem wenn es sich nur um kleine Flächen handelt. Konflikträchtige Gewerbegebiete sind die Flächen // B19, // B20, // B23 und // B27. Bei diesen Flächen handelt es um losgelöste Gewerbegebiete, die nicht an bestehende Bebauung anschließen und gleichzeitig mit jeweils mehreren Hektar als sehr groß anzusehen sind.

Die meisten Wohnbaufläche lassen sich landschaftsverträglich entwickeln, da es sich meist um kleine Lückenschlüsse innerhalb bzw. am Rand von Siedlungen handelt. Zu hinterfragende Flächen sind aufgrund ihrer Lage und Ausdehnung: // B10, // HG2 und // LS5.

Von Lärmimmissionen betroffen sind all diejenigen Bauflächen, die sich entlang oder in der Nähe stärker befahrener Straßen befinden.

Der sich unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die dargestellten geplanten Bauflächen ergebende Gesamtausgleichsbedarf *wird an dieser Stelle im weiteren Verfahren (Neubewertung mit Informationen aus frühzeitiger Beteiligung) ergänzt*. Die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan empfohlenen, teils im Flächennutzungsplan dargestellten (Flächen für) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der potentiellen Ökokontoflächen der Gemeinde bieten ausreichend Potentiale, den mit der Bauflächenentwicklung voraussichtlich einhergehenden Gesamtausgleichsbedarf abzudecken.

Die Maßnahmen zur Entwicklung des Landschaftsraumes beziehen sich insbesondere auf die Entwicklung der Gewässer als bedeutsame Lebensräume und Verbundachsen sowie die Pflege und Entwicklung der Kulturlandschaft.

C.11 Referenzliste mit Quellen

Für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden neben den aus eigenen Bestandserhebungen im Frühjahr 2023 gewonnenen Erkenntnissen, der Auswertung des Regionalplanes der Region Südhessen und des derzeit noch rechtsgültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan folgende Daten- und Informationsgrundlagen für die jeweiligen Schutzgüter herangezogen (siehe ergänzend auch Fußnoten in den jeweiligen Kapiteln):

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, Fläche/ biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2023)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie- Bodenviewer Hessen (2025) ▪ Altlasten, Stadt Babenhausen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktualisierte Starkregen-Hinweiskarte für Hessen, HLNUG 2022 ▪ Fließpfadkarten, HLNUG 2025 ▪ Hochwasserrisikomanagementplan für die Gersprenz, 2015 ▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2025)
Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis Darmstadt-Dieburg und seine Kommunen, 2017
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2025)
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Mensch und seine Ge- sundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2023) ▪ UmweltAtlas Hessen: Lärmbelastungskataster

D Rechtsgrundlagen und Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023, Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geänd. durch Art. 3 G des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) in der Fassung vom 25.05.2023, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10.10.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)
- Vom 25. Mai 2023 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, 211)

E Anhang

E.1 Liste der Bodendenkmäler

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

E.2 Liste der Baudenkmäler

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

F Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2020 (Babenhausen blau umrandet hervorgehoben).....	10
Abb. 2: Ausschnitt Plankarte I der 3. Änd. des LEP 2000 (Stand Juli 2022; Babenhausen pink umrandet hervorgehoben).....	10
Abb. 3: Stadtgebiet Babenhausen im Regionalplan Südhessen 2010 (Ausschnitt), Teilkarte 3 (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Okt. 2011).....	14
Abb. 4: Ausschnitt aus der Karte der zentralen Orte und Verkehrsachsen in der Planungsregion Südhessen; Babenhausen rot eingekreist (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt 2010).....	15
Abb. 5: Höhenschichtkarte Stadtgebiet Babenhausen mit Darstellung der stehenden sowie fließenden Gewässer einschließlich derer Überschwemmungsgebiete, maßstabslos (eigene Darstellung auf Grundlage HVBG 04/2020).....	34
Abb. 6: Einwohnerentwicklung Stadt Babenhausen, Lkr. Darmstadt-Dieburg seit 1834.....	36
Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Babenhausen in den letzten 10 Jahren, absolute Zahlen.....	36
Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Darmstadt-Dieburg insgesamt sowie in einigen kreisangehörigen Gemeinden inklusive der Stadt Babenhausen in den letzten 10 Jahren, relative Zahlen.....	37
Abb. 9: Vergleich des Saldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, der Wanderungen und deren Summe für die Stadt Babenhausen (Quelle: eigene Darstellung nach Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2014 – 2024).....	38
Abb. 10: Szenarien Einwohnerentwicklung Stadt Babenhausen bis ins Jahr 2045.....	39
Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung in Hessen – Veränderung der Bevölkerungszahl in Prozent, 2021 – 2050 (Quelle: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2024, Datengrundlage Hessisches Statistisches Landesamt).....	40
Abb. 12: Altersstruktur Stadt Babenhausen im Zeitvergleich, Anteilswerte in %.....	40
Abb. 13: Geologische Einheiten im Stadtgebiet.....	44
Abb. 14: Naturräumliche Haupt- u. Untereinheiten im Stadtgebiet.....	47
Abb. 15: Übersicht der potentiellen natürlichen Vegetation im Stadtgebiet Babenhausen.....	60
Abb. 16: Wohneinheitenbestand im Stadtgebiet Babenhausen, einschließlich Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden; Veränderung zum Vorjahr in grauen Säulen dargestellt (Quelle: eigene Darstellung nach Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2014 – 2024).....	62
Abb. 17: Gegenüberstellung genehmigter und realisierter Wohneinheiten in Wohngebäuden im Stadtgebiet Babenhausen (Quelle: eig. Darstellung nach Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2014 – 2024).....	63
Abb. 18: Vergleichsdarstellung zu Wohneinheitenbestand- und Einwohnerzahl mit Dieburg als das Babenhausen zugeordnete Mittelzentrum und zwei weiteren landkreisangehörigen Gemeinden (Quelle: eigene Darstellung nach Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2014 – 2024).....	64
Abb. 19: Haushaltsgrößen gemäß Raumordnungsprognose 2040 (Quelle: BBSR 2021, AnalysenKOMPAKT 05/2021, Raumordnungsprognose 2040, Seite 6).....	65
Abb. 20: Veränderung der Haushaltsgröße im Landkreis Darmstadt-Dieburg zum Vergleich mit der vorangegangenen Übersichtsgrafik des BBSR (Quelle: eigene Berechnung nach Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2014 – 2024).....	66

Abb. 21: Bevölkerungsvorausberechnung des Landkreises Darmstadt-Dieburg für die kreisangehörige Gemeinde Stadt Babenhausen, Stand Juli 2024 (Quelle: Lkr. Darmstadt-Dieburg / Stadt Babenhausen 2024).....	67
Abb. 22: Ausschnitt aus der regionalen Bevölkerungsvorausberechnung, Lage der Stadt Babenhausen schwarz eingekreist (Quelle: BBSR / Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung 2024)	69
Abb. 23: Vergleich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Babenhausen (Zeitraum 2013 – 2022, da keine Daten für 2023 vorliegend; Quelle: eig. Darst. nach Lkr. Darmstadt-Dieburg / Stadt Babenhausen 2024).....	73
Abb. 24: Entwicklung der Arbeitsplatzzentralität in Babenhausen (Zeitraum 2013 – 2022, da keine Daten für 2023 ermittelbar; Quelle: eig. Darst. nach Lkr. Darmstadt-Dieburg / Stadt Babenhausen 2024).....	74
Abb. 25: Ausschnitt aus dem Gemeindedatenblatt für die Stadt Babenhausen (432002)	74
Abb. 26: Übersichtskarte zur Verteilung der sozialen Infrastruktureinrichtungen in Babenhausen (Quelle: eigene Darstellung auf Datenbasis von Stadt Babenhausen und Landkreis Darmstadt-Dieburg)	77
Abb. 27: Verkleinerte Übersicht über die Änderungsflächen im Stadtgebiet	98
Abb. 28: PNV im Gemeindegebiet Babenhausen.....	141
Abb. 29: Nitratbelastete Gebiete (rot) und Eutrophierte Gebiete (orange + gelb) nach HAVDüV	142
Abb. 30: Abstufung der landwirtschaftlichen Flächen für die Ernährungs- und Versorgungssicherheit.....	143
Abb. 31: Wasserverhältnisse nach Grünlandschätzung (BFD5L).....	144
Abb. 32: Bodenhauptgruppen im Stadtgebiet Babenhausen – Karte (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie)	148
Abb. 33: Bodenhauptgruppen im Stadtgebiet Babenhausen – Legende (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie)	149
Abb. 34: Ausschnitt aus dem „Hydrologisches Kartenwerk, Hessische Mainebene, Grundwasserhöhengleichen Niedriggrundwasserstand; Quelle: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie 2013.....	152
Abb. 35: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Regionalplan Südhessen, Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen	153
Abb. 36: Ausschnitt aus der Karte Erdbebenzonen nach Grünthal & Bosse (1996).....	208

G Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe nach Flächengröße in Hektar für die Jahre 2010, 2016, 2020	41
Tabelle 2: Bodennutzung in den landwirtschaftlichen Betrieben 2010 bis 2020 in Hektar [ha]	42
Tabelle 3: Aufteilung Gebäudebestand, Gesamtzahl Wohngebäude in Babenhausen zum 31.12.2023: 4.318. (EFH: Einfamilienhaus, DH: Doppelhaus/Zweifamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus / 3 u. mehr Wohneinheiten; Quelle: eigene Berechnung nach Hessisches Statistisches Landesamt, Wiesbaden, 2014 – 2024)	64
Tabelle 4: Flora FFH-Gebiet "VDO-Siemens Betriebsgelände nördlich Babenhausen" (6019-305)	85
Tabelle 5: Fauna FFH-Gebiet "VDO-Siemens Betriebsgelände nördlich Babenhausen" (6019-305)	86
Tabelle 6: Vergleich der Gebietsmeldungen für das VSG "In den Rödern bei Babenhausen" getrennt nach Brut- und Gastvögeln	90
Tabelle 7: Übersichtstabelle der Fachgesetze mit Ziele	138
Tabelle 8: Artenliste FFH-Gebiet „In den Rödern“ 6019-302	146
Tabelle 9: Arten FFH-Gebiet „Untere Gersprenz“ 6019-303	146
Tabelle 10: Übersicht der Entwicklungsflächen mit Einschätzung des Konfliktpotentials	206