



**Stadt Babenhausen**  
**Landkreis Darmstadt-Dieburg**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**

**Begründung mit Umweltbericht**

**Vorentwurf vom 23.10.2023**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Stadt Babenhausen  
vertreten durch  
Bürgermeister Dominik Stadler

Marktplatz 2  
64832 Babenhausen

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

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

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

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

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

**Bearbeitung:** **Matthias Fleischhauer**  
Stadtplaner AKH

**Martina Häring**  
M.Sc. Stadt- und Regionalforschung

**Aline Schnee**  
Landschaftsarchitektin ByAK

**Planstand Vorentwurf vom 23.10.2023**

Nürnberg, 23.10.2023  
**TB|MARKERT**

Babenhausen, \_\_\_\_\_  
**Stadt Babenhausen**

---

MATTHIAS FLEISCHHAUER

---

BÜRGERMEISTER DOMINIK STADLER

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>6</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass, Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>6</b>
<b>A.2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>6</b>
<b>A.3</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
A.3.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.3.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
<b>A.4</b>	<b>Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
A.4.1	Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (LEP)	8
A.4.2	Regionalplan Südhessen	10
A.4.3	Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des Vorhabens	12
A.4.4	Wirksamer Flächennutzungsplan	13
A.4.5	Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan	13
A.4.6	Naturschutzrecht	13
A.4.7	Wasserhaushalt	14
A.4.8	Artenschutzrechtliche Prüfung	14
A.4.9	Immissionsschutz	14
A.4.10	Denkmalschutz	16
<b>A.5</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>16</b>
A.5.1	Räumlicher Geltungsbereich	16
A.5.2	Art der baulichen Nutzung	17
A.5.3	Maß der baulichen Nutzung	17
A.5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
A.5.5	Grünordnung	18
A.5.6	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	21
A.5.7	Immissionsschutz	24
A.5.8	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO	24
A.5.9	Erschließung, Ver- und Entsorgung	25
A.5.10	Flächenbilanz	26
<b>A.6</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>27</b>
<b>B</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>28</b>
<b>B.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>28</b>
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	28
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	28
<b>B.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes</b>	<b>31</b>

B.2.1	Schutzgut Fläche	31
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	32
B.2.3	Schutzgut Boden	32
B.2.4	Schutzgut Wasser	33
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	33
B.2.6	Schutzgut Landschaft	33
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	34
B.2.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	34
B.2.9	Wechselwirkungen	34
<b>B.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>34</b>
B.3.1	Wirkfaktoren	35
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	35
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	37
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	38
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	38
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	39
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	39
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	40
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	40
B.3.10	Wechselwirkungen	40
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	42
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	42
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	43
<b>B.4</b>	<b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung</b>	<b>43</b>
<b>B.5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>43</b>
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	43
B.5.2	Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	43
B.5.3	Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	43
B.5.4	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	43
<b>B.6</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>44</b>
<b>B.7</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>44</b>
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	44
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	44
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	45
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	45

---

<b>B.8</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>47</b>
<b>C</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>48</b>
<b>D</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>48</b>
<b>E</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>49</b>

---

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

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

Die Stadt Babenhausen hat dem Antrag des Vorhabenträgers CMB PA GmbH & Co. KG, Aschaffenburg auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zur Ermöglichung der Errichtung eines Lebensmittelmarktes entsprochen und macht sich dessen Planung zu eigen.

### **A.2 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 30 BauGB i.V.m. § 12 BauGB aufgestellt.

### **A.3 Ausgangssituation**

#### **A.3.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile**

Das Plangebiet befindet sich rund einen Kilometer vom Stadtzentrum entfernt am nördlichen Rand der Babenhäuser Kernstadt. Das Gebiet liegt westlich der Frankfurter Straße, unmittelbar nordöstlich des Plangebiets verläuft die L 3116, die am Ortseingang in einen Kreisverkehr mündet. Westlich des Plangebiets öffnet sich freies Acker- und Grünland, in Richtung Süden und Osten schließt überwiegend kleinteilig bebautes Stadtgebiet an.

Das Plangebiet umfasst laut Aufstellungsbeschluss vom 23.06.2022 die Flurstücke Nr. 65/2 tlw., 67, 68/3, 68/4, 69/2, 70/7 und 71/3 in der Flur 8 der Gemarkung Babenhausen. Da die Vorhabenplanung die Teilflächen der Flurnummern 65/2 und 71/3 nicht beansprucht, werden diese Flächen im weiteren Verfahren nicht in den Geltungsbereich einbezogen (vgl. A.5.1).

#### **A.3.2 Städtebauliche Bestandsanalyse**

##### **A.3.2.1 Nutzungen**

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerbaufläche genutzt; die Flurstücke 70/7 und 69/2 im nördlichen Bereich sind Wiesenfläche, die von vereinzelt Bäumen und Großsträuchern bestanden ist. Auf dem Flurstück 69/2 befindet sich außerdem ein Hochspannungsmast, dessen Leitungen das Plangebiet zusammen mit einer weiteren, parallel verlaufenden Leitung diagonal überspannen.

Zwischen dem Plangebiet und der rund 50 m weiter nördlich verlaufenden Straße „Am Viehtrieb“ befindet sich ein solitäres Wohngebäude. Auf der anderen Seite dieser Straße liegt das Gelände eines Geflügelzuchtvereins. In nordöstlicher Richtung befindet sich ein rund 35 ha großes gewerblich bzw. industriell genutztes Gebiet (VDO-Straße), das über den o.g. Kreisverkehr zu erreichen ist.

Dem Plangebiet direkt gegenüber auf der östlichen Seite der Frankfurter Straße ist ein Lebensmittel-Discounter zugeordnet. Im weiteren Umkreis dominiert freistehende

---

Stadt Babenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“,

Vorentwurf vom 23.10.2023

Begründung mit Umweltbericht

Wohnbebauung. Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine vormals gewerblich genutzte Fläche; die dortigen Gebäude wurden zwischenzeitlich abgebrochen und das Gelände beräumt. Das Areal soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. In Richtung Westen begrenzt ein Feldweg den Geltungsbereich, hinter dem sich flache Landwirtschaftsfläche anschließt.

### **A.3.2.2 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über die Frankfurter Straße, eine zentrale innerörtliche Verbindungsstraße in Babenhausen, erschlossen. An dem über die Frankfurter Straße zu erreichenden Kreisverkehr nordöstlich des Plangebiets bindet die L3116 an, die die Stadt einerseits in Richtung Rodgau anschließt und andererseits in ihrer Verlängerung durch das Stadtgebiet eine Hauptverkehrsachse zur im südlichen Stadtgebiet verlaufenden Bundesstraße 26 darstellt.

Ein Anschluss an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs ist in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet in Form einer Bushaltestelle vorhanden. Die Haltestelle *Frankfurter Straße* wird von der Linie BA2 bedient, die in einem Zweirichtungsverkehr alle innerstädtischen Wohngebiete nördlich der Bahntrasse bedient und mit Endhaltestelle am Babenhäuser Bahnhof auch einen Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr herstellt. Dort besteht Anschluss an die Regionalbahnlinien RB75, RB86 und RE85 sowie an weitere Buslinien. Die Fahrtdauer ins Mittelzentrum Dieburg beträgt etwa 10 min, der nächstgelegene Fernverkehrsbahnhof ist Aschaffenburg Hauptbahnhof in Bayern (Reisezeit ca. 15 min).

### **A.3.2.3 Orts- und Landschaftsbild**

Das Umfeld des Plangebietes ist, mit Ausnahme einer ca. 600 m südwestlich des Plangebietes bestehenden Mehrparteien-Wohnsiedlung mit Hochhaus, geprägt von kleinteiliger Bebauung, überwiegend bestehend aus ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern. Direkt südlich des Geltungsbereiches wird eine Wohnsiedlung mit Reihenhäusern auf einem vormals gewerblich genutzten Areal neu errichtet. Im südlich angrenzenden Näherungsbereich zur Altstadt verdichtet sich die Bebauung, auch durch nachträglich ergänzte Gebäude in den Innenhöfen. Im südlichen, durch die Bahntrasse räumlich von der Kernstadt abgetrennten Stadtgebiet befinden sich zahlreiche großflächige Industrie- und Gewerbeansiedlungen, öffentliche Infrastruktur sowie ein ehemaliges Kasernengelände, das sich in der Konversion zu einem neuen Wohngebiet befindet. In Ost-West-Richtung schließen sich entlang der B26 weitere Siedlungen an, während die Stadt im Norden und Süden in Waldgebiete übergeht.

Das Plangebiet ist bis auf eine kleine Böschung von ca. 0,5 m zur Frankfurter Straße hin vollständig eben. Auch das gesamte Stadtgebiet weist nur geringe Höhenunterschiede auf.

### **A.3.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion**

Das Plangebiet befindet sich rund einen Kilometer vom Stadtzentrum entfernt am nördlichen Rand der Babenhausener Kernstadt. Das Gebiet liegt westlich der Frankfurter Straße, unmittelbar nordöstlich des Plangebiets verläuft die L 3116, die am Ortseingang in einen Kreisverkehr mündet.

Das Plangebiet ist überwiegend durch eine intensive Ackernutzung geprägt. Im Norden des Plangebiets befindet sich ein lückiger Baumbestand auf einem extensiven Grünland. Im Baumbestand sind sowohl Nadelbäume als auch Laubbäume vorhanden. Prägend für das Plangebiet sind die darüberliegenden Hochspannungsleitungen und der im Plangebiet befindliche Mast.

#### **A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen**

Das Vorhaben steht nicht vollständig mit den geltenden raumordnerischen Vorgaben im Einklang. Vorgesehen ist eine großflächige Einzelhandelsansiedlung (Nahversorgung) außerhalb von Ober- und Mittelzentren. Außerdem befindet sich der Geltungsbereich nicht vollständig innerhalb eines Vorranggebietes für Siedlung und überschneidet sich mit einem Vorranggebiet für Landwirtschaft.

Im Jahr 2023 wurde daher ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Raumordnungsgesetz eingeleitet und positiv beschieden.

##### **A.4.1 Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (LEP)**

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

Der Landesentwicklungsplan (LEP) legt nur Ober- und Mittelzentren fest, trifft jedoch bereits auf Landesplanungsebene auch Aussagen zu den Anforderungen für Grundzentren (Unter- und Kleinzentren). Diese sind für Babenhausen relevant, da die Stadt gemäß Regionalplan Südhessen die Funktion eines Unterzentrums übernimmt (siehe A.4.2). Im LEP wird für Unterzentren definiert, dass sie „aufgrund ihrer Infrastrukturausstattung Versorgungsaufgaben für einen über das eigene Gemeindegebiet hinausgehenden Versorgungsbereich [erfüllen]“ sollen (G 5.2.3-2). Neben Einrichtungen für Bildung und Kultur, Soziales und Sport, Verkehr und Verwaltung sind ebenso Lebensmittelmärkte (Getränke, Drogerie, Bäcker, Metzger) vorgesehen, um die zentralörtliche Funktion zu erfüllen und die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen (LEP Hessen 2020, S. 35).

Das Vorhaben umfasst eine Verkaufsfläche von 1.900 m<sup>2</sup> und ist daher als großflächiger Einzelhandel einzustufen. Derartige Ansiedlungen sind laut LEP Hessen 2020 nur in Ober- und Mittelzentren zulässig (Ziel Z 6-1). Bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> sind großflächige Einzelhandelsvorhaben zur Gewährleistung der Grundversorgung jedoch „auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig.“ (Ziel Z 6-1)

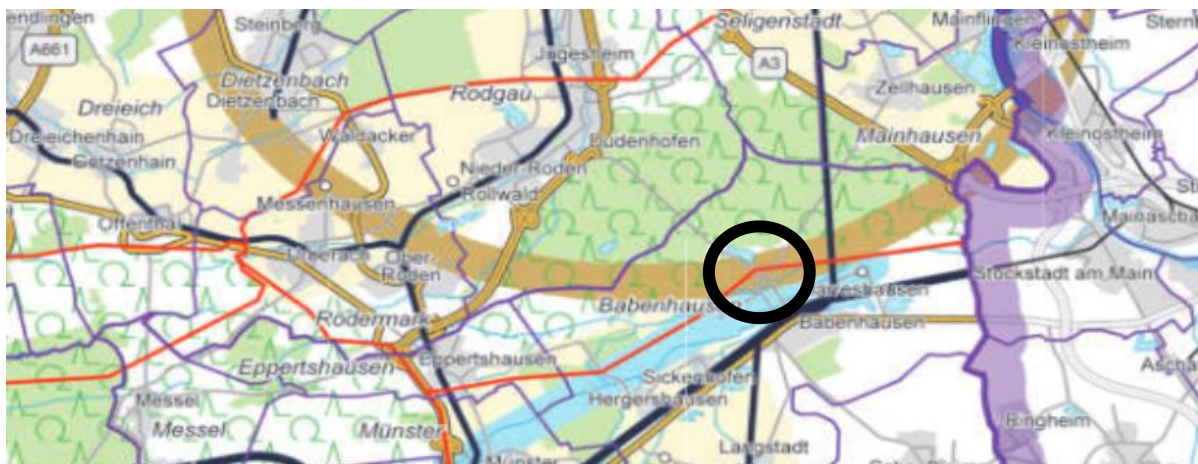
Weiterhin dürfen „Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO [...] nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden.“ (Ziel Z 6-3) Die Darstellung entsprechender Gebiete erfolgt auf Ebene des Regionalplans (siehe A.4.2). Die „Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie [die] Umweltauswirkungen“ sind bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben „vertieft zu untersuchen“ (Ziel Z 6-3). Sie




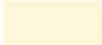

dürfen „nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen.“ (Ziel Z 6-4). Die hierzu ausgearbeitete Auswirkungsanalyse sieht keine schädlichen Auswirkungen auf andere Standorte als gegeben an (siehe hierzu A.4.3).

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


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



**Überregional bedeutsame Freiräume**

-  Forstlicher Vorzugsraum
-  Agrarischer Vorzugsraum
-  Unzerschnittene verkehrsarme Räume > 50 km<sup>2</sup>

**Versorgung/Entsorgung**

-  Stromübertragungsleitung

**Ökologische Schwerpunkträume**






-  Kernräume des Biotopverbundes
-  Verbund der Trockenlebensräume,
-  einschließlich der länderübergreifenden Vernetzung
-  Verbund der Feuchtlebensräume
-  Verbund der Waldlebensräume

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

## A.4.2 Regionalplan Südhessen

Für die Stadtentwicklung und die von der Regionalplanung ausgewiesenen zulässigen Flächenkontingente ist die zentralörtliche Funktion Babenhausens bedeutsam. Die Stadt zählt 17.122 Einwohner (Stand 30.06.2022) und wird in der Planungsregion Südhessen als Untermittelpunkt eingestuft. Als solches soll sie „die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang“ anbieten (G 3.2.3-2). Der abgedeckte, „über das eigene Gemeindegebiet hinaus“ reichende Grundversorgungsbereich soll i.d.R. 15.000 Einwohner umfassen (Begründung zu G 3.2.3).

Das Plangebiet befindet sich laut der 2. bzw. 3. Teilkarte des Regionalplans teilweise innerhalb des *Vorranggebiets Siedlung* (siehe Abbildung 2: Ausschnitt aus Regionalplan Südhessen 2010, Teilkarte 2 bzw. 3 mit Kennzeichnung des Standortes des Vorhabens (schwarze Markierung) (Regionalversammlung Südhessen, Regierungspräsidium Darmstadt:



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

Stadt Babenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“,

Vorentwurf vom 23.10.2023

Begründung mit Umweltbericht

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010: Teilkarte 2 bzw. 3 (17. Oktober 2011)). Das Ziel Z 6-3 der Landesplanung (siehe Kap. A.4.1), „Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO [...] nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten“ festzusetzen, wird demnach zumindest teilweise erfüllt.

### ***Ansiedlungskriterien für großflächigen Einzelhandel in Unterzentren***

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

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

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

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

Gleichwohl ist es für die Zulässigkeit des Vorhabens erforderlich, die voraussichtlichen Auswirkungen „auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe

Versorgung in der Gemeinde“ zu ermitteln, denn durch die geplante Neuansiedlung dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf diese zu erwarten sein. (Z 3.4.3-2)

Da Lebensmittel gemäß der Sortimentsliste (siehe S. 51 Regionalplan) als zentrenrelevantes Sortiment eingestuft sind, ist das Vorhaben auch von den Festlegungen zu zentrenrelevanten Sortimenten betroffen: Großflächige Einzelhandelsvorhaben, die **regionale Bedeutung** besitzen und **zentrenrelevante Sortimente** führen, sind nur in den – für die Mittel- und Oberzentren des Regionalplans gebietsscharf dargestellten – zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln (Z 3.4.3-4).

#### **A.4.3      Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des Vorhabens**

Zur Ansiedlung des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes inkl. Backshop mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup> wurde eine Auswirkungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg vom 15.02.2023 erstellt (im Folgenden GMA 2023, siehe Anhang).

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

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

GMA führt dazu weiter aus:

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



#### A.4.4 Wirksamer Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP Babenhausen, Bekanntmachung 30.11.2000 (Stadt Babenhausen: Flächennutzungsplan (22. März 2001))

Für die Stadt Babenhausen liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 vor. Dieser stellt für den Bereich des Plangebiets unterschiedliche Flächentypen dar. Die Nutzungen verteilen sich wie folgt:

- Fl.Nr. 70/7 als Fläche für die Landwirtschaft
- Flr.Nrn. 69/2 und 67 als Kompensationsflächen
- Fl.Nrn. 68/3+68/4 als Kompensationsfläche bzw. randlich im Osten als Mischbaufläche

Nordöstlich grenzt ein Wanderweg an. Die bestehenden Elektrizitätsversorgungsanlagen werden im Vorhaben berücksichtigt und erhaltend in die Planung integriert.

Die Planung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar; eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist erforderlich.

#### A.4.5 Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich liegt bisher kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, das Baurecht bemisst sich bislang nach § 35 BauGB.

#### A.4.6 Naturschutzrecht

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

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

#### **A.4.7 Wasserhaushalt**

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

#### **A.4.8 Artenschutzrechtliche Prüfung**

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

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

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

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

#### **A.4.9 Immissionsschutz**

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

Das Gutachten fasst die Gegebenheiten folgendermaßen zusammen (schalltechnische Immissionsprognose 2023, S. 37-39):

„Auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft wirken die Geräusche, ausgehend von dem Betrieb des geplanten Neubaus eines Lebensmittelvollversorgers, Frankfurter Straße ein. Hierzu zählen insbesondere die Geräusche der Zu- und Abfahrt sowie Be- und Entladung der Lkw und des zuzurechnenden Pkw-Verkehrs. Ebenso wird die Schallabstrahlung der maschinentechnischen Anlagen bei der Immissionsprognose berücksichtigt.

Die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend vom dem Lebensmittelvollversorger erfüllt mit den [...] Berechnungsannahmen, siehe Tabelle 3 [der] Immissionsprognose an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum. In der ungünstigsten Nachtstunde wird der Betrieb der maschinentechnischen Anlagen berücksichtigt. Ohne technische Zusatzmaßnahmen kann der Nachtbetrieb der Wärmepumpe nicht erfolgen, hierzu sind die ergänzenden Schallschutzmaßnahmen [siehe technische Betriebsvoraussetzungen unten] zusätzlich zu beachten.

Im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sind aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm keine Lkw-Anlieferungen und Pkw-Bewegungen geplant.

Der Betrieb des Lebensmittelvollversorgers erfüllt im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum mit den unter Nummer 6.1 genannten technischen Zusatzmaßnahmen aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm, was durch die Genehmigungsbehörde abschließend zu prüfen ist. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort im Tagzeitraum erfüllt. Im Nachtzeitraum treten bei dem Betrieb der maschinentechnischen Einrichtungen keine Spitzenpegel auf.

Die Standardabweichung / Prognoseunsicherheit des Prognoseergebnisses des Gewerbelärms ist der Tabelle 4 dieser Immissionsprognose zu entnehmen. Die berücksichtigten Schallquellen bei der Immissionsprognose des Lastfalles Gewerbelärm sind in der Anlage 6 dieser Immissionsprognose beigefügt.“

Es werden dabei folgende bauliche und technische Betriebsvoraussetzungen aufgezählt, die, soweit durch die Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches gedeckt, als Festsetzungen zum Immissionsschutz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen werden:

- Die Fahrflächen des oberirdischen Pkw-Parkplatzes werden als asphaltiert bei der Immissionsprognose berücksichtigt.
- Die geltenden Immissionsrichtwerte sollen auch bei geänderten Anlieferungszeiten bzw. Fahrzeugen nicht überschritten werden. Es ist die schalltechnische Gleichwertigkeit gegenüber dem in dieser Immissionsprognose angenommenen Betriebszustand ggf. nachzuweisen.
- Der Entladebereich ist überdacht und nach Norden geschlossen.
- Die geltenden Immissionsrichtwerte sollen auch bei geänderten Anlieferungszeiten bzw. Ladegut oder Lademenge nicht überschritten werden. Es ist die schalltechnische Gleichwertigkeit gegenüber dem in diesem Bericht angenommenen Betriebszustand ggf. nachzuweisen.
- Die Summe der schalltechnischen Immissionen der maschinentechnischen Einrichtungen soll am maßgeblichen Immissionsort nicht überschritten werden. Werden die Schallleistungspegel einzelner maschinentechnischer Einrichtungen erhöht oder die Standorte geändert, so ist die schalltechnische Gleichwertigkeit gegenüber dem in dieser Immissionsprognose angenommenen Betriebszustand bzw. die Nichtüberschreitung des geltenden, reduzierten Immissionsrichtwertes ggf. nachzuweisen.

- Der Betrieb der Wärmepumpen ist auf den Tagzeitraum zu begrenzen oder es sind zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.
- Die beiden an der Westfassade der Anlieferung stehenden Wärmepumpen können im Tagzeitraum ohne weitere Schallschutzmaßnahmen betrieben werden. Müssen die Wärmepumpen auch im Nachtzeitraum betrieben werden, so ist in einem Abstand von 1,0 Metern nördlich der beiden Pumpen eine Schallschutzwand zu errichten. Nach DIN 9613-2 muss die Wand dicht gefügt (luftdicht) sein und ein Flächengewicht von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> aufweisen, alternativ ein Schalldämm-Maß von mindestens RW ≥ 25 dB haben. Die Wand kann auf Stelzen gestellt werden, so dass zur besseren Belüftung der Wärmepumpe ein ca. 250mm bis 300mm breiter Spalt entsteht. Die Wand muss mindestens 1,5 Meter über die Oberkante der Wärmepumpe geführt werden und muss an der Westfassade eine Länge von ca. 4,5 Metern aufweisen.

#### **A.4.10 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

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

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

### **A.5 Planinhalt**

#### **A.5.1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

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



### **A.5.2 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“. Darin zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.900 m<sup>2</sup> einschließlich eines Bäckereiverkaufs mit Café zuzüglich Verzehrflächen im Außenbereich.

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

### **A.5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl beträgt 70 vom Hundert (GRZ 0,7). Dieser Wert liegt unter dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO und berücksichtigt die Planung des Vorhabenträgers.

Unter Berücksichtigung der Baubeschränkungen durch die über das Plangebiet verlaufende Freileitung werden maximale Oberkanten für bauliche Anlagen festgesetzt.

Die Oberkante von Gebäuden einschließlich Dachaufbauten und sonstigen baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches darf eine Höhe von 131,5 m ü. NHN nicht übersteigen.

Die Oberkante von Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Energieverteilungsanlage darf eine Höhe von 130,0 m. ü. NHN nicht übersteigen.

### **A.5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten; die maximale Gebäudelänge darf 73,0 m nicht übersteigen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach § 6 HBO sind einzuhalten.

Flächen für Außengastronomie sind ausschließlich innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Außenanlagen Backshop“ festgesetzten Fläche zulässig.

Stellplätze, Sammelstellen für Einkaufswagen und Aktionsflächen sind ausschließlich innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Stellplatz“ (St) festgesetzten Fläche zulässig.

Innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Fahrradstellplätze“ (FSt) festgesetzten Fläche sind ausschließlich Fahrradabstellanlagen zulässig.

Innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Energieverteilungsanlagen“ (EV) festgesetzten Fläche sind ausschließlich Nebenanlagen zur Energieversorgung (z.B. Wärmepumpen) zulässig.

## **A.5.5 Grünordnung**

### **A.5.5.1 Grünordnerische Konzeption**

Die grünordnerische Konzeption des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist insbesondere auf die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Beschränkungen durch die über das Plangebiet verlaufenden Freileitungen abgestimmt.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

### **A.5.5.2 Erhalt Gehölze**

Zur Erhaltung vorhandener, festgesetzter Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich eines Abstands von 1,50 m vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.

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

Zum Schutz der Gehölze gilt während der Baumaßnahmen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist um den Baumstandort ein fester, mind. 2,9 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von min. 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen.

Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.

### **A.5.5.3 Pflanzmaßnahmen**

Das Baugrundstück ist spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode zu begrünen und zu bepflanzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Die Anpflanzungen sind jeweils fortlaufend fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Grundsätzlich sind nicht überbaute Flächen als Wiesenfläche mit Einsaat von Gräsern und Kräutern und auf mind. 20 % der Fläche mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen. Stein- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

### ***Eingrünung***

Innerhalb der als „Fläche zu Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen“ mit Kennzeichnung „A“ festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Auf mindestens 60 % der Fläche sind Sträucher oder Kleinbäume der Pflanzliste/Artenliste (siehe Kapitel A.5.5.7) zu pflanzen. Zwischen Sträuchern ist ein Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten, wobei eine Pflanzung in Gruppen möglich ist. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden. Die Sträucher und Kleinbäume sind der Pflanzliste zu entnehmen. Unterhalb der Hochspannungsleitung sind die Gehölze regelmäßig zu schneiden, sodass eine Höhe von 6 m nicht überschritten wird.

Innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen mit Kennzeichnung „B“ festgesetzten Fläche ist eine immergrüne Hecke (Höhe 2 m) zu pflanzen. Die Arten sind der Pflanzliste/Artenliste (siehe Kapitel A.5.5.7) zu entnehmen.

### ***Fassadenbegrünung***

Zur Minderung des Aufheizens innerhalb des Plangebietes, als Beitrag zur Luftfiltration und Biodiversität und zur optischen Einbettung des Gebäudekörpers in die Grünstrukturen der Umgebung werden Festsetzungen zur Fassadenbegrünung getroffen.

Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile in Nord-, West- und Südausrichtung sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 5 m ist mindestens eine Pflanze mit einem bodengebundenen Pflanzbeet von mindestens 1 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Benötigte Rankhilfen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Rankhilfen dürfen bis zu 1 m von der Gebäudewand abgerückt sein. Empfohlen werden nicht auf Rankhilfe angewiesene Pflanzen wie Hedera helix (Efeu) und Parthenocissus tricuspidata (Wilder Wein) oder folgende Pflanzen, die Rankhilfen benötigen: Clematis (Wildformen Waldrebe), Lonicera caprifolium (Jelängerjelier), Wisteria sinensis (Glycinie).

### ***Durchgrünung der Stellplatzfläche***

Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze (St) ist je fünf Stellplätze mind. ein Strauch oder kleinwüchsiger Baum zu pflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte, klimaresistente Gehölze zu verwenden. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Pflanzliste/Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 7 m einzuhalten. Für Sträucher ist ein Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten.

## **Sickerbecken**

Die Sickerbecken sind naturnah mit einem natürlichen Böschungswinkel von 1:1,5 anzulegen. Die Böschungen sind mit Gras und Krautmischungen zu begrünen.

### **A.5.5.4 Versickerungsfähige Beläge**

Stellplätze für PKW und Fahrradabstellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster) auszubilden. Dies dient der Entwässerung innerhalb des Grundstückes im Sinne des Erschließungsplanes des Vorhabenträgers. Die Fahrflächen zwischen Stellplätzen und Abstellplätzen sind davon ausgenommen, um Immissionen durch Fahrzeugverkehr zu minimieren.

### **A.5.5.5 Außenbeleuchtung**

Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten.

### **A.5.5.6 Grünordnerische Hinweise**

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Versorgungsleitungen und Telekommunikationslinien ist das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß diesem Regelwerk ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang von Nachbargrundstücken sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände gemäß NachbG HE (§ 38-44) einzuhalten.

#### Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der zuständigen Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwenden.

### **A.5.5.7 Pflanzliste/Artenliste**

#### **A) Kleinbäume**

(Pflanzqualität: mindestens 3x verpflanzt; Mindesthöhe: 80-100 cm)

<i>Acer palmatum</i>	<i>Fächer-Ahorn</i>
<i>Acer platanoides 'Globosum'</i>	<i>Kugel-Ahorn</i>
<i>Amelanchier ovalis</i>	<i>Gewöhnliche Felsenbirne</i>
<i>Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'</i>	<i>Rotdorn</i>
<i>Crataegus oxyacantha</i>	<i>Zweigriffliiger Weißdorn</i>

#### **B) Sträucher**

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

<i>Berberis thunbergii</i>	<i>Gemeine Berberitze</i>
<i>Calycanthus floridus</i>	<i>Echter Gewürzstrauch</i>

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Cornus alba</i>	weißer Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cotoneaster integerrimus</i>	Gewöhnliche Zwergmispel
<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul Scarlet'	Rotdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix purpurea.</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben- Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Virbunum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

### **C) Immergrüne Hecke**

(Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

<i>Liguster vulgaris</i>	Liguster
<i>Photinia x fraseri</i> 'Red Robin'	Rote Glanzmispel
<i>Virburnum pragense</i>	Prager Schneeball
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Pyracantha coccinea</i> 'Red Column'	Feuerdorn

### **A.5.6 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe**

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen.

**A.5.6.1 Ermittlung des Bestands und des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP	Fläche je Nutzungstyp in qm					Biotopwert [WP]				Differenz [WP]		
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						/qm	vorher		nachher			vorher		nachher		Sp. 8 - Sp. 10	
Teil- fläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform		§30 LRT	Zus- Bew							Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10	
1	2a	2b		2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
					Übertr.v.Bl. Nr.												
F L Ä C H E N B I L A N Z	XXXXX	<b>1. Bestand vor Eingriff</b>															
		11.191	Acker, intensiv genutzt				16	7610				121760		0		121760	
		6.930	Naturnahe Grünlandeinsat				21	2977				62517		0		62517	
		4.110	Einzelbaum, standortgerecht, heimisch				31	821				25451		0		25451	
		2.200	Trockene bis frische, basenreiche, voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten				41	115				4715		0		4715	
												0		0		0	
												0		0		0	
		XXXXX	<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>														
			Periodisch/Temporäre Becken				25			613		0		15325		-15325	
		Fassadenbegrünung				13			250		0		3250		-3250		
		Befestigte und begrünte Flächen				7			1608		0		11256		-11256		
		Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese)				21			2.828		0		59388		-59388		
											0		0		0		
		<b>Summe/ Übertrag</b>					11523	0	529 9	0	214443	0	89219	0	125224	0	

	nach Blatt Nr.								
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.: )									
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr. _____)									
Summe								125224	
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben		Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO	Kostenindex KI +reg. Bodenwertant.	0,40 EUR					
		Summe EURO	=KI+rBwa	0,40 EUR				50.089,60	
								EURO Ersatzgeld	

### **A.5.6.2 Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Das Ausgleichskonzept sowie die Lage der Ausgleichsfläche werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Bauarbeiten zu realisieren.

### **A.5.7 Immissionsschutz**

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz beruhen auf den Ergebnissen der Schallimmissionsprognose vom 08.05.2023. Bei Änderungen des Vorhabens hinsichtlich Anlieferungszeiten, maschinentechnischen Einrichtungen oder geänderten Standorten von Anlagen ist ein Nachweis zur schalltechnischen Gleichwertigkeit gegenüber der in der Immissionsprognose vom 08.05.2023 zugrunde gelegten Planung zu erbringen.

Innerhalb der durch Planzeichen gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist im Falle von Nachtbetrieb der innerhalb der mit Zweckbestimmung Energieverteilungsanlagen festgesetzten Fläche bestehenden Anlagen eine Schallschutzwand im Abstand von 1,0 m nördlich und auf einer Länge von mindestens 4,5 m entlang der Westfassade zur Emissionsquelle zu errichten. Die Schallschutzwand ist nach DIN 9613-2 luftdicht gefügt mit Flächengewicht von mind. 10 kg/m<sup>2</sup>, alternativ mit Schalldämm-Maß von mind.  $R_w \geq 25$  dB auszuführen. Eine Aufstelzung um 250 – 300 mm zur Geländeoberfläche ist zulässig. Die Höhe der Schallschutzwand ist mindestens um 1,5 m höher als die Oberkante der innerhalb der mit Zweckbestimmung „Energieverteilungsanlagen“ festgesetzten Fläche bestehenden Anlagen auszuführen.

Die Fahrflächen zwischen Stellplätzen und Abstellplätzen innerhalb der als Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgesetzten Fläche sind zu asphaltieren.

Die Entladezone des Einzelhandelsmarktes ist überdacht und nach Norden baulich geschlossen auszuführen.

Die Einhaltung der immissionsrechtlichen Vorgaben der TA Lärm sind abschließend durch die zuständige Genehmigungsbehörde zu prüfen.

### **A.5.8 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO**

Dächer sind als Flachdach mit einer Neigung von bis zu 5 Grad bezogen auf die Horizontale herzustellen. Dächer von Nebenanlagen (z.B. Vordächer, Eingangsüberdachungen, Überdachungen von Einkaufswagensammelstellen) sind in davon abweichender Form zulässig.

Bauliche Einfriedungen sind nicht zulässig.

Zur Regelung des Abflussverhaltens innerhalb des Plangebietes werden Anpassungen der Geländehöhen erforderlich. Daher sind Geländeauffüllungen bzw. -abtragungen zur Gestaltung der Geländeoberfläche zulässig. Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 1,5 m zulässig.



## **Stellplätze und Abstellplätze**

Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind entsprechend der derzeit geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen zu errichten: 114 Stellplätze für PKW, 5 Elektroladeplätze, 32 Fahrradabstellplätze.

Stellplätze und Abstellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Rasenfugenpflaster, siehe hierzu auch Kapitel A.5.5.4).

## **Werbeanlagen**

Blinkende oder neonfarbene Werbeanlagen sowie Fahnen und Werbepylonen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind am Ort der Leistung anzubringen und so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit von Kraftfahrenden nicht beeinträchtigt wird.

Werbeanlagen am Gebäude sind entlang der Ostfassade zulässig. Leuchtschilder sind mit einer Dimension von bis zu 1,35 m Höhe und einer Breite von bis zu 5 m zulässig. Fassadenanstriche zu Werbezwecken sind in einer Breite von bis zu 15 m und einer Höhe von bis zu 1,5 m zulässig.

Auf dem Vordach im Eingangsbereich des Einzelhandelsgebäudes ist eine Werbeanlage in einer Breite von bis zu 5,0 m und einer Höhe bis zu 1,3 m zulässig. Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die geplante Geländeoberfläche.

## **A.5.9 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **A.5.9.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die Frankfurter Straße an. Ebenfalls in direkter Nähe befindet sich eine Bushaltestelle „Babenhausen Frankfurter Straße“. Eine verkehrliche Erschließung ist damit ausreichend vorhanden.

### **A.5.9.2 Stromversorgung**

Ein Anschluss an das örtliche Stromversorgungsnetz ist möglich. Auf die geltenden Vorgaben des Hessischen Energiegesetzes HEG wird verwiesen.

### **A.5.9.3 Gasversorgung**

Ein Anschluss an das örtliche Gasversorgungsnetz ist möglich.

### **A.5.9.4 Wasserversorgung**

Ein Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz ist möglich.

### A.5.9.5 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das Grundstück ist im Trennsystem zu entwässern.

Das auf dem Grundstück anfallende, von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Sickerbecken) zu versickern. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad grundsätzlich zu berücksichtigen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Abt. Natur-, Gewässer- und Bodenschutz, Landschaftspflege, Kreishaus Darmstadt, Jägertorstraße 207, 64276 Darmstadt (Antrag zur Erteilung einer Erlaubnis zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser).

Die im Rahmen der Grünordnung festgesetzte Gestaltung von Stellplatzflächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen sowie die Durchgrünung innerhalb der Stellplatzflächen dient dem Zweck der Niederschlagsversickerung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht eine Entwässerung der Stellplatzflächen über Grünstreifen und eine Weiterleitung des anfallenden Niederschlagswassers in Sickerbecken im Norden des Plangebietes vor.

### A.5.10 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel	11.523 m <sup>2</sup>	100 %
<i>Flächen für die Wasserwirtschaft (Sickerbecken)</i>	<i>747 m<sup>2</sup></i>	<i>6,5 %</i>
<i>Flächen zum Anpflanzen</i>	<i>1.171 m<sup>2</sup></i>	<i>10,2 %</i>
<b>Fläche gesamt</b>	<b>11.523 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

---

## **A.6      Nachrichtliche Übernahmen**

### ***Baubeschränkungen***

#### ***110 kV-Freileitung mit Maststandort***

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

#### ***Sichtfeld im Einfahrtsbereich zur Frankfurter Straße***

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

---

## **B Umweltbericht**

### **B.1 Einleitung**

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

Die Stadt Babenhausen hat dem Antrag des Vorhabenträgers CMB PA GmbH & Co. KG, Aschaffenburg auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zur Ermöglichung der Errichtung eines Lebensmittelmarktes entsprochen und macht sich dessen Planung zu eigen.

#### **B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Das Plangebiet befindet sich rund einen Kilometer vom Stadtzentrum entfernt am nördlichen Rand der Babenhäuser Kernstadt. Das Gebiet liegt westlich der Frankfurter Straße, unmittelbar nordöstlich des Plangebiets verläuft die L 3116, die am Ortseingang in einen Kreisverkehr mündet. Westlich des Plangebiets öffnet sich freies Acker- und Grünland, in Richtung Süden und Osten schließt überwiegend kleinteilig bebautes Stadtgebiet an.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 70/7, 69/2, 68/4, 68/3, 67, Flurnummer 8, auf der Gemarkung Babenhausen.

Hierzu wird der Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ aufgestellt, der einen Geltungsbereich mit einer Fläche von 11.523 m<sup>2</sup> umfasst.

Ziel des Bebauungsplans ist die Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach einem Lebensmittel-Vollsortimenter.

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

#### **B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

##### **B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen**

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

- BauGB
  - insb. §1 Abs. 6 Nr. 7 (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht)
  - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht

- 
- Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
  - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
  - **BNatSchG**  
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)  
sowie  
**HNatG**  
insb. § 11 (Grünordnungspläne), § 21 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) und § 25 (Gesetzlich geschützte Biotope)
    - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
    - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
    - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nur in unbedingt notwendigem Maße in Anspruch genommen
    - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
  - **BImSchG**  
insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen)
    - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen
  - **BBodSchG**  
insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen)
    - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
  - **WHG**  
insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)  
sowie  
Hessisches Wassergesetz

- Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
  - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- HDSchG
    - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
    - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

### **B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete**

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

### **B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete**

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich jedoch im Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem) der Gersprenz.

### **B.1.2.4 Landesentwicklungsplan/Regionalplan Südhessen**

Die Ziele des Landesentwicklungsplans Hessen und des Regionalplans Südhessen sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kapitel A.4.1 und A.4.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich teilweise laut Regionalplan im geplanten Siedlungsgebiet sowie im Vorranggebiet für die Landwirtschaft.

## B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

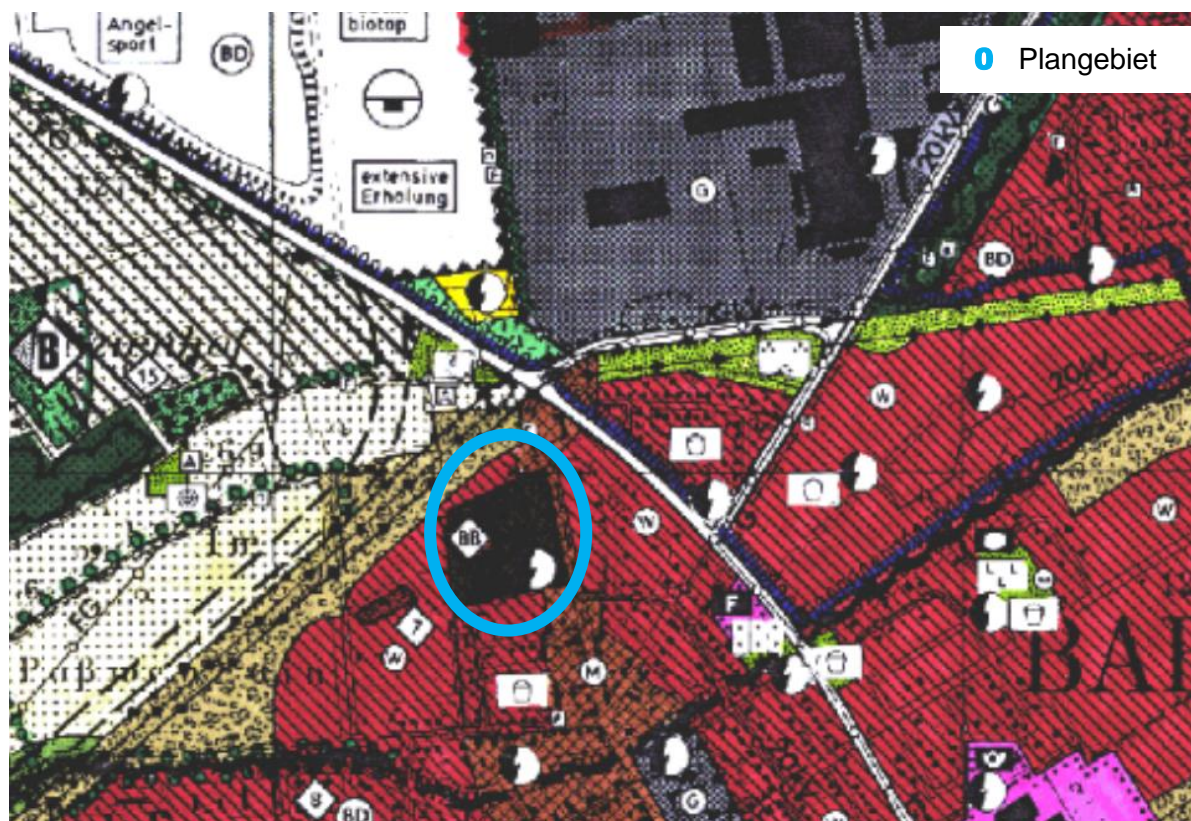


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP Babenhausen, Bekanntmachung 30.11.2000 (Stadt Babenhausen: Flächennutzungsplan (22. März 2001))

Für die Stadt Babenhausen liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 vor. Dieser stellt für den Bereich des Plangebiets unterschiedliche Flächentypen dar. Die Nutzungen verteilen sich wie folgt:

- Fl.Nr. 70/7 als Fläche für die Landwirtschaft
- Flr.Nrn. 69/2 und 67 als Kompensationsflächen
- Fl.Nrn. 68/3+68/4 als Kompensationsfläche bzw. randlich im Osten als Mischbaufläche

Nordöstlich grenzt ein Wanderweg an. Die bestehenden Elektrizitätsversorgungsanlagen werden im Vorhaben berücksichtigt und erhaltend in die Planung integriert.

Die Planung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar; eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist erforderlich.

## B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

### B.2.1 Schutzgut Fläche

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

Stadt Babenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“,

Vorentwurf vom 23.10.2023

Begründung mit Umweltbericht

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 11.523 m<sup>2</sup>. Derzeit sind im Plangebiet keine Versiegelungen vorhanden, da es sich um vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.

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

### **B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Im Planungsgebiet wachsen derzeit vorwiegend Feldfrüchte als Monokultur.

Fragmentarisch können außerdem Ackerwildkräuter vorkommen, insbesondere in den Randbereichen. Das Plangebiet verfügt somit über eine relativ artenarme Vegetation, die stark durch die anthropogene Nutzung geprägt ist.

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

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

Durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsgebieten und zur Frankfurter Straße bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

### **B.2.3 Schutzgut Boden**

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

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

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



---

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

#### **B.2.4 Schutzgut Wasser**

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

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

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

#### **B.2.5 Schutzgut Luft und Klima**

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

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

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

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

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

#### **B.2.6 Schutzgut Landschaft**

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

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

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

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

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

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (HDSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 HDSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

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

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

### **B.2.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung**

Für die Erholung ist das Planungsgebiet nicht relevant. Vorbelastungen bestehen durch den Eintrag von Staub-, Lärm- und Luftschadstoff- sowie eventuell Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und durch den Verkehr auf der Frankfurter Straße.

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

### **B.2.9 Wechselwirkungen**

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

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

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer Erweiterung des bebauten Gebietes der Stadt Babenhausen, es wird belebter Boden versiegelt. Dies hat negative Auswirkungen auf das lokale Kleinklima. Die Fläche ist jedoch schon durch die Lage und die bereits umliegenden bebauten Gebiete vorbelastet. Durch die Planung ergibt sich für die Bevölkerung Babenhausens eine zusätzliche Einkaufsmöglichkeit in Wohnortnähe. Insofern ist von einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und der Luftschadstoffe auszugehen, da das Gewerbe im Süden der Kernstadt nicht mehr angefahren werden muss.

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

### **B.3.1 Wirkfaktoren**

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis j BauGB einher. Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

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

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

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

### **B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche lassen sich anhand von sechs Bewertungsindikatoren mit fünf Bewertungsstufen beschreiben:

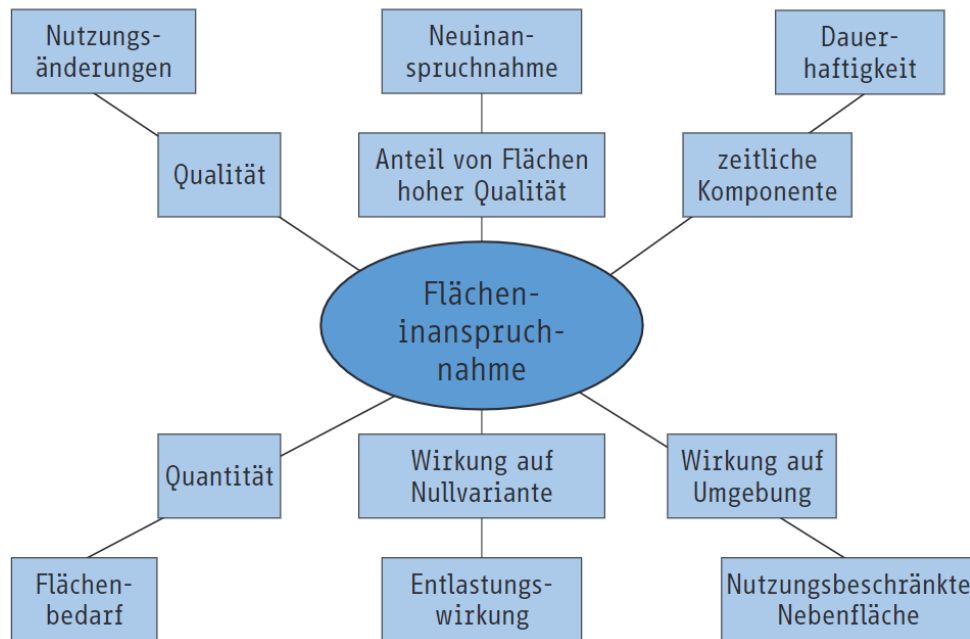


Abbildung 5: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

### **Nutzungsänderungen**

Eine Fläche ist umso hochwertiger, desto mehr Nutzungsarten aus ihr entwickelt werden können. Durch die Planung verändert sich die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten für die Fläche ins Negative. Nach der Ausführung der Planung kann die Fläche in weniger Nutzungsarten umgewandelt werden als zuvor, weshalb die Nutzungsänderung durch das Bauvorhaben als negativ für das Schutzgut Fläche zu betrachten ist.

### **Neuinanspruchnahme**

Bei dem Bauvorhaben werden mehr als 20 % der Baumaßnahmen auf Flächen, welche aktuell mit Nutzungsarten der Objektartengruppe „Vegetation“ belegt sind, durchgeführt. Für die Neuinanspruchnahme ist dies als negativ zu bewerten.

### **Dauerhaftigkeit**

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

### **Nutzungsbeschränkte Nebenfläche**

Flächen, die nicht durch das Bauvorhaben in Anspruch genommen werden, werden bepflanzt.

### **Entlastungswirkung**

Es ist keine Entlastungswirkung vorhanden. Es kommt zu einer Neubelastung.

### **Flächenbedarf**

Der Flächenbedarf ist aufgrund der Flächengröße und der großflächigen Versiegelung als negativ zu bewerten.

## Ergebnis

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

Abbildung 6: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021

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

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

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

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

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

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

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

- Baumfällungen sind nach § 39 Nr. 2 BNatSchG im Winter, zwischen 1. Oktober und 28. Februar, durchzuführen.
- Im Vorhabengebiet muss ein Baum, in dem 2022 der Star brütete, entfernt werden. Für die entfallende Nistmöglichkeit sind im Verhältnis 1:2 künstliche Nisthilfen am neuen Gebäude oder an Gehölzen im Umfeld anzubringen.

- Um zu verhindern, dass streng geschützte Zauneidechsen durch das Vorhaben gefährdet werden, ist der Vorkommensbereich der Zauneidechsen während der Baumaßnahmen zu sichern.
- Im Vorhabengebiet müssen zwei Bäume mit potenziellen Fledermausquartieren entfernt werden. Für die entfallende Quartiermöglichkeit sind im Verhältnis 1:2 künstliche Quartiere für Fledermäuse am neuen Gebäude oder im Umfeld anzubringen.

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

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

### **B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von ca. 9.000 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,7 ist der Versiegelungsgrad als *hoch* einzustufen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

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

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

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

### **B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

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

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sieht in § 55 Abs. 2 die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die Entwässerungskonzeption des Baugebietes berücksichtigt die Rückhaltung, Versickerung und oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser in ausreichendem Maße. Es wurden Flächen auf den Baugrundstücken festgesetzt, die für die natürliche Versickerung von Wasser freigehalten werden müssen.

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

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

### **B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima**

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

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

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

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

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

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

### **B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet wird einen Teilbereich des Ortsrandes von Babenhausen bilden. Der bisherige Ortsrand ist durch Brachflächen, die perspektivisch bebaut werden sollen, Gehölzstrukturen und freistehende Häuser geprägt. Künftig wird die neu entstehende Bebauung den Anblick der Ortschaft im Westen von der Landschaft aus kennzeichnen, wobei die Einsehbarkeit durch Eingrünung eingeschränkt wird. Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

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

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

---

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

Voraussichtlich werden von der Planung keine Kulturgüter oder sonstigen wertvollen Sachgüter betroffen sein. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde aufgefunden, sind diese unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen (§ 21 Abs. 1 HDSchG) sowie bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch den Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

### **B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

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

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

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

### **B.3.10 Wechselwirkungen**

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



**Mögliche Wechselbeziehungen der Schutzgüter infolge der Bodenversiegelung**

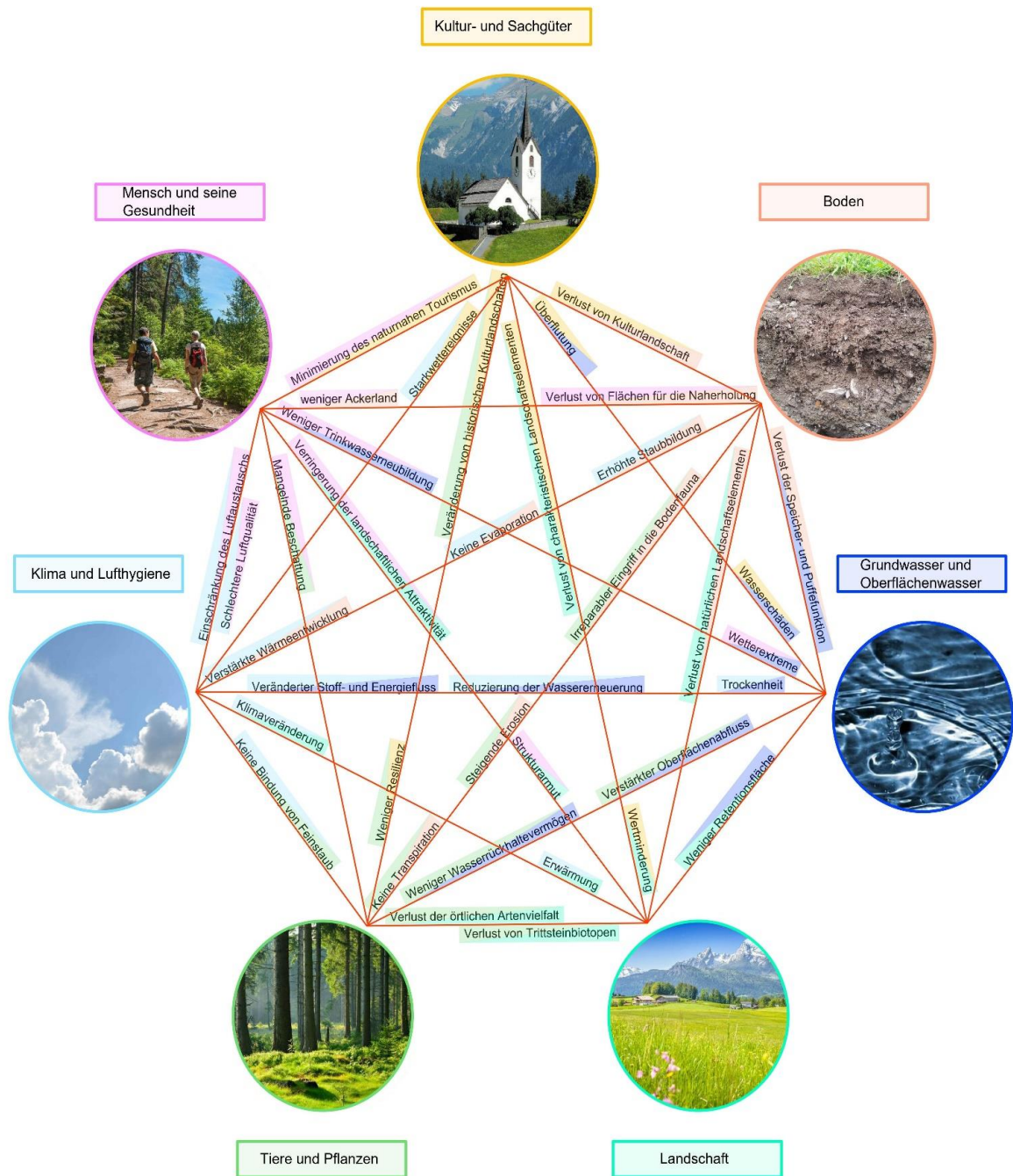


Abbildung 7: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

### **B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes**

#### Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

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

#### Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

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

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

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

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

### **B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

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

Das Stadtgebiet Babenhausen gehört zur Erdbebenzone 0<sup>1</sup>, d.h. die Anfälligkeit gegenüber durch Erdbeben bedingten Unfällen oder Katastrophen ist gering.

---

<sup>1</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. [https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149\\_Erdbebenzonenabfrage/](https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/) [Zugriff: 31.05.2023]

---

### **B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

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

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

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

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

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

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

#### **B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung**

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Sondergebiets im Anschluss an bestehende Baugebiete. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

In den vorhergehenden Kapiteln wurden bereits Festsetzungen und Hinweise für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu den Schutzgütern Fläche, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur-/Sachgüter und Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung genannt.

#### **B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes**

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt*

#### **B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen**

*Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt*

#### **B.5.4 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen**

Entsprechend des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind die potenziellen Fledermaushabitate sowie das Habitat des Stars auszugleichen. Dies geschieht durch die Anbringung geeigneter Nistkästen.

## B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt

## B.7 Zusätzliche Angaben

### B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Am 10.11.22 und 09.03.23 erfolgte vor Ort eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation. Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 2: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen</li> </ul>
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten,</li> <li>▪ Biotope / Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden</li> <li>▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen</li> <li>▪ Baugrundeignung</li> <li>▪ Versiegelungsgrad</li> <li>▪ Vorhandensein von Altlasten</li> <li>▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern</li> <li>▪ Flurabstand zum Grundwasser</li> <li>▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung</li> <li>▪ Schadstoffeinträge</li> </ul>
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Emissionen, Luftqualität</li> <li>▪ Frischluftzufuhr und -transport,</li> <li>▪ Kaltluftproduktion und -transport</li> <li>▪ Einflüsse auf Mikroklima</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,</li> <li>▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen</li> </ul>
Kultur- / Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lärm- und Geruchsemissionen</li> <li>▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen</li> <li>▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur</li> </ul>

### B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

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

### B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

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

### B.7.4 Referenzliste mit Quellen

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

Tabelle 3: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, Fläche/ biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 10.11.22 und 09.03.23</li> <li>▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2023)</li> <li>▪ Fachbeitrag Artenschutz Februar 2023- Landschaftsökologie und Zoologie</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Bodenvierer Hessen (2023)</li> <li>▪ Altlasten, Stadt Babenhausen</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2023)</li> </ul>
Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 10.11.22 und 09.03.23</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2023)</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landesamt für Denkmalpflege Hessen</li> </ul>
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 10.11.22 und 09.03.23</li> <li>▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2023)</li> <li>▪ UmweltAtlas Hessen: Lärmbelastungskataster</li> <li>▪ Schalltechnische Immissionsprognose des Ingenieurbüros für Bauphysik Schall-, Wärme-, Immissionsschutz; Stand Mai 2023</li> </ul>



## **B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Westlich Frankfurter Straße – Einzelhandel“ der Stadt Babenhausen beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen der Schutzgüter Boden, Fläche und Flora und Fauna sind als mittel bis hoch einzustufen.

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

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

Es entsteht im Vergleich zur derzeitigen Nutzung ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Dieser Kompensationsbedarf (*wird im weiteren Verfahren ergänzt*).

## C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Artikel § des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. 2016, 211)

## D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus LEP Hessen 2020, Karte der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 mit Kennzeichnung des Standortes des Vorhabens (schwarze Markierung) (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen: Plankarte I, 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000) ..... 9

Abbildung 2: Ausschnitt aus Regionalplan Südhessen 2010, Teilkarte 2 bzw. 3 mit Kennzeichnung des Standortes des Vorhabens (schwarze Markierung) (Regionalversammlung Südhessen, Regierungspräsidium Darmstadt: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010: Teilkarte 2 bzw. 3 (17. Oktober 2011)) ..... 10

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP Babenhausen, Bekanntmachung 30.11.2000 (Stadt Babenhausen: Flächennutzungsplan (22. März 2001)) ..... 13

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP Babenhausen, Bekanntmachung 30.11.2000 (Stadt Babenhausen: Flächennutzungsplan (22. März 2001)) ..... 31

Abbildung 5: Übersicht der Indikatoren zur Bewertung des Schutzguts Fläche und des jeweils abgebildeten Aspekts der Betroffenheit © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021 ..... 36



---

Abbildung 6: Übersicht der Bewertungsstufen zu den sechs Indikatoren für das Schutzgut Fläche, © UVP-report 35 (1): 26-33 | 2021 .....37

Abbildung 7: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen .....41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich .....26

Tabelle 2: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....44

Tabelle 3: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen .....45

**E Verzeichnis der Anlagen**

- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in der Stadt Babenhausen, Frankfurter Straße vom 18.10.2018, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg.
- Fachbeitrag Artenschutz vom 02.02.2023, Landschaftsökologie und Zoologie, Mainz
- Schalltechnische Immissionsprognose 23.0202 vom 08.05.2023, Ingenieurbüro für Bau-physik, Kallstadt