



Stadt Babenhausen
Landkreis Darmstadt-Dieburg

Flächennutzungsplan, 31. Änderung

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

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

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

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

Bearbeitung: Matthias Fleischhauer
Stadtplaner ByAK AKH
Martina Häring
M.Sc. Stadt- und Regionalforschung
Aline Schnee
Landschaftsarchitektin ByAK
Laurin Bühl
B.Sc. Stadt- und Raumplanung

Planstand Vorentwurf vom 23.10.2023

Nürnberg, 23.10.2023
TB|MARKERT

Babenhausen, _____
Stadt Babenhausen

Matthias Fleischhauer

Bürgermeister Dominik Stadler

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Ausgangssituation	5
A.3.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.3.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
A.4	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.4.1	Raumordnung	6
A.4.2	Naturschutzrecht	10
A.4.3	Wasserhaushalt	10
A.4.4	Immissionsschutz	10
A.4.5	Denkmalschutz	11
A.5	Wirksamer Flächennutzungsplan	11
A.6	Änderung des Flächennutzungsplanes	11
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	11
A.6.2	Nutzungsänderung	11
A.6.3	Flächenbilanz	12
A.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	12
A.7.1	Boden und Wasser	12
A.7.2	Verkehr und Lärm	12
A.8	Nachrichtliche Übernahmen	13
A.8.1	110 kV-Freileitung mit Maststandort	13
A.8.2	Sichtfeld im Einfahrtsbereich zur Frankfurter Straße	13
B	Umweltbericht	14
B.1	Einleitung	14
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	14
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	14
B.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes	17
B.2.1	Schutzgut Fläche	17
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	17
B.2.3	Schutzgut Boden	17
B.2.4	Schutzgut Wasser	18
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	18

B.2.6	Schutzgut Landschaft	18
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	19
B.2.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	19
B.2.9	Wechselwirkungen	19
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	19
B.3.1	Wirkfaktoren	20
B.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	20
B.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	21
B.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	21
B.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	22
B.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	22
B.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	23
B.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
B.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	23
B.3.10	Wechselwirkungen	23
B.3.11	Belange des technischen Umweltschutzes	24
B.3.12	Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	24
B.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	24
B.4	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung	25
B.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	25
B.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung	25
B.5.2	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen	25
B.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	25
B.7	Zusätzliche Angaben	25
B.7.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	25
B.7.2	Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben	26
B.7.3	Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)	26
B.7.4	Referenzliste mit Quellen	27
B.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28
C	Rechtsgrundlagen	29
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	30
E	Verzeichnis der Anlagen	30

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

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

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

A.2 Ziele und Zwecke

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

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

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

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

A.3.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

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

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

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

A.4 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Raumordnung

A.4.1.1 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 Kapitel A.4.1.2). Im LEP wird für Unterzentren definiert, dass sie „aufgrund ihrer Infrastrukturausstattung Versorgungsaufgaben für einen über das eigene Gemeindegebiet hinausgehenden Versorgungsbereich [erfüllen]“ sollen (G 5.2.3-2). Neben Einrichtungen für Bildung und Kultur, Soziales und Sport, Verkehr und Verwaltung sind ebenso Lebensmittelmärkte (Getränke, Drogerie, Bäcker, Metzger) vorgesehen, um die zentralörtliche Funktion zu erfüllen und die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen (LEP Hessen 2020, S. 35).

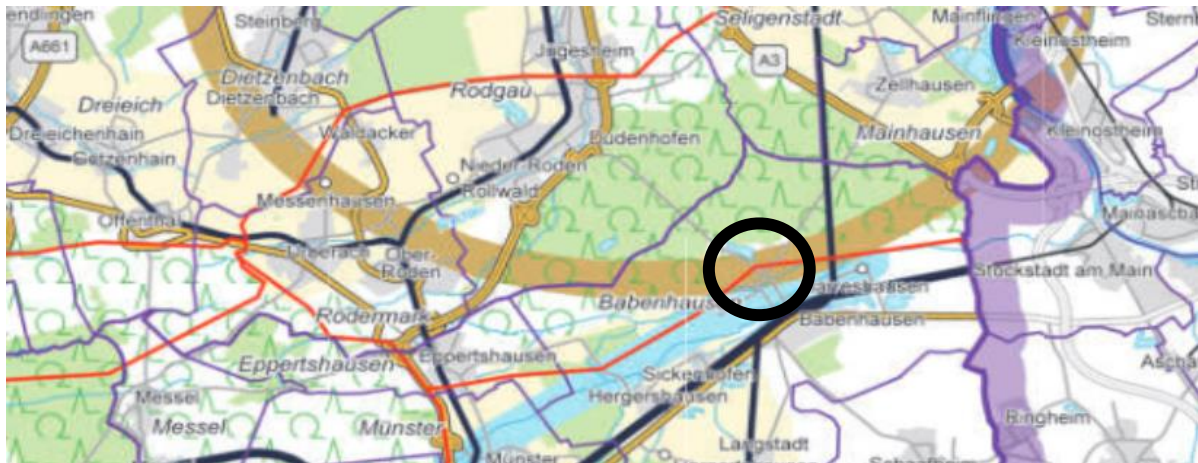
Das Vorhaben umfasst eine Verkaufsfläche von 1.900 m² und ist daher als großflächiger Einzelhandel einzustufen. Derartige Ansiedlungen sind laut LEP Hessen 2020 nur in Ober- und Mittelzentren zulässig (Ziel Z 6-1). Bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² sind großflächige Einzelhandelsvorhaben zur Gewährleistung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

Weiterhin dürfen „Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO [...] nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden.“ (Ziel Z 6-3) Die Darstellung entsprechender Gebiete erfolgt auf Ebene des Regionalplans (siehe Kapitel A.4.1.2). Die „Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie [die] Umweltauswirkungen“ sind bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben „vertieft zu untersuchen“ (Ziel 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 dazu erstellte Auswirkungsanalyse sieht keine schädlichen Auswirkungen auf andere Standorte gegeben (siehe Anlage: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes in der Stadt Babenhausen, Frankfurter Straße vom 18.10.2018, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg).




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-Nord-ost/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 km²

Versorgung/Entsorgung

-  Stromübertragungsleitung

Ökologische Schwerpunkträume

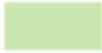



-  Kernräume des Biotopverbundes
-  Verbund der Trockenlebensräume, einschließlich der länderübergreifenden Vernetzung
-  Verbund der Feuchtlebensräume
-  Verbund der Waldlebensräume

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.4.1.2 Regionalplan Südhessen

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

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: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010: Teilkarte 2/3 (17. Oktober 2011)). Das Ziel Z 6-3 der Landesplanung, „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

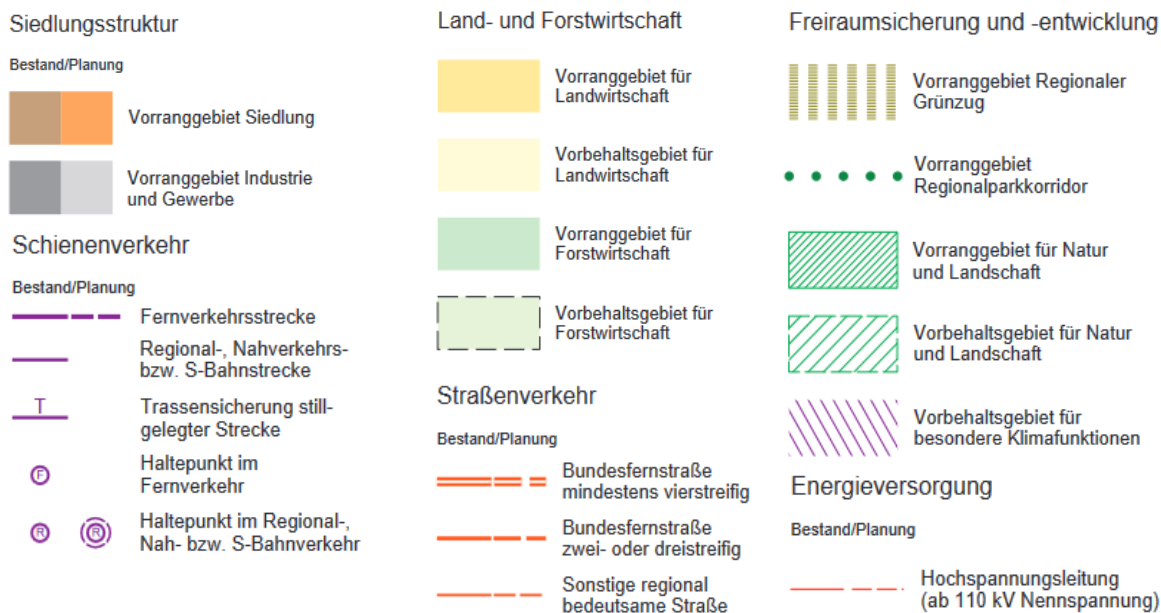


Abbildung 2: Ausschnitt aus Regionalplan Südhessen 2010, Teilkarte 2 bzw. 3 mit Kennzeichnung des Standortes des Vorhabens (schwarze Markierung) (Regionalversammlung Südhessen, Regierungspräsidium Darmstadt: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010: Teilkarte 2/3 (17. Oktober 2011)) 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 Landesentwicklungsplanes und setzt als Ziele der Regionalentwicklung fest, dass „Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung

von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ... grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig [ist]“. Begründete Ausnahmen – etwa zur Sicherstellung der örtlichen Grundversorgung – sind allerdings möglich und großflächige Einzelhandelsvorhaben „unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes [...] auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.“ (Z 3.4.3-2).

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

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

Von Bedeutung ist dabei „die fußläufige Erreichbarkeit in zumutbarer Entfernung von maximal 700 m.“ (Begründung zu G 3.4.3-1) Dieser Radius ist entscheidend, weil Babenhausen im südlichen Stadtgebiet, innerhalb des im Regionalplan dargestellten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe, bereits über großflächige Einzelhandelsmärkte – insbesondere auch Lebensmittelvollversorger – verfügt. Deren fußläufiger Einzugsbereich endet in etwa ab 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 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.4.1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das Vorhaben steht nicht vollständig mit den 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 für das Vorhaben daher ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Raumordnungsgesetz eingeleitet und positiv beschieden.

A.4.2 Naturschutzrecht

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

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

A.4.3 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.4.4 Immissionsschutz

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

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

A.4.5 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

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

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

A.5 Wirksamer Flächennutzungsplan

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

A.6 Änderung des Flächennutzungsplanes

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

A.6.2 Nutzungsänderung

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

A.6.3 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Sonderbaufläche Nahversorgung	11.523 m ²	100 %
<i>Überlagerungsflächen innerhalb des Sondergebietes:</i>		
<i>Flächen für die Wasserwirtschaft (Sickerbecken)</i>	<i>747 m²</i>	<i>6,5 %</i>
<i>Flächen zum Anpflanzen</i>	<i>1.171 m²</i>	<i>10,2 %</i>
Fläche gesamt	11.523 m²	100 %

A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

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

A.7.1 Boden und Wasser

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

A.7.2 Verkehr und Lärm

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

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

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

A.8 Nachrichtliche Übernahmen

A.8.1 110 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.

A.8.2 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 von Lebensmittelversorgung entsprochen und macht sich dessen Planung zu eigen.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

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

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist der Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.900 m² sowie eines Backshops. Darüber hinaus sollen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen 114 Stellplätze für PKW, 5 Ladeplätze für Elektrofahrzeuge sowie 32 Fahrradabstellplätze errichtet werden. Für die Sonderbaufläche wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Aufgrund der über das Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitungen wird für Gebäude einschließlich Dachaufbauten und sonstigen baulichen Anlagen im Geltungsbereich eine maximale Höhe von 131,5 m üNN, für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Energieverteilungsanlage von 130,0 m üNN festgesetzt.

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

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

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

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

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

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

-
- Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
 - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
 - **BNatSchG**
insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
sowie
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 Kap.A.4.1.1 und A.4.1.2) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

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

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

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

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 11.523 m². Derzeit sind im Planungsgebiet keine Versiegelungen vorhanden, da es sich um vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.

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

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet ist geprägt durch eine derzeitige Ackernutzung. Es verfügt somit über eine relativ artenarme Vegetation, welche durch die anthropogene Nutzung stark geprägt ist.

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

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

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

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

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

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

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

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

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

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

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von mittlerer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

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

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

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

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

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

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

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

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

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

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

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

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

Die Flächen weisen voraussichtlich keine Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

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

Das Plangebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

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

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

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

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

B.3.1 Wirkfaktoren

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

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

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

Diese 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von ca. 9.000 m² in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,7 ist der Versiegelungsgrad als *hoch* anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung

erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

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

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

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

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

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

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

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

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

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

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

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

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

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

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

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird ein Teilbereich des Ortsrandes von Babenhausen bilden. Der bisherige Ortsrand ist durch derzeitige Brachflächen, welche bebaut werden sollen Gehölzstrukturen, freistehenden Häusern 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 unverändert zu belassen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Risiken für das kulturelle Erbe können damit ebenfalls ausgeschlossen werden.

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

Die Planung führt voraussichtlich zu keinem Eingriff in das Schutzgut.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

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

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

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

B.3.10 Wechselwirkungen

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

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

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

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

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

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

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

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

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

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

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

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

Das Stadtgebiet Babenhausen gehört zur Erdbebenzone 0¹, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist gering.

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

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

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

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

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

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

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

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

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

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen 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 getroffen.

B.5.2 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

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

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit ist eine alternative Standortwahl nicht möglich. Zudem ist die Ortsrandlage für den Lebensmitteleinzelhandel gut geeignet.

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"> ▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen

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

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Bau- und Bodens 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"> ▪ Ortseinsicht am 10.11.22 und 09.03.23 ▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2023) ▪ Fachbeitrag Artenschutz Februar 2023- Landschaftsökologie und Zoologie
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie- Bodenvierer Hessen (2023) ▪ Altlasten, Stadt Babenhausen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2023)
Luft/ Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 10.11.22 und 09.03.23
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2023)
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortseinsicht am 10.11.22 und 09.03.23 ▪ Geoportal Hessen, HLNUG (2023) ▪ UmweltAtlas Hessen: Lärmbelastungskataster ▪ Schalltechnische Immissionsprognose Mai 2023 des Ingenieurbüro für Bauphysik -Schall-, Wärme-, Immissionsschutz

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

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

C 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).....7

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 2/3 (17. Oktober 2011)).....8

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich..... 12

Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....25

Tabelle 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen27

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