

---

**Stadt Babenhausen, Landkreis Darmstadt-Dieburg**

**Flächennutzungsplan, 31. Änderung und vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße – Einzelhandel“ mit integriertem Grünordnungsplan**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Postauslauf am 27.10.2023

A) Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht geäußert, sodass von Einverständnis mit der Planung ausgegangen werden kann:

<b>Nr.</b>	<b>Behörde</b>
8	Gewerbeverein Babenhausen
10	Polizeidirektion DA-DI
12	Freiwillige Feuerwehr Babenhausen
13	Ev. Kirchgemeinde Babenhausen
14	Kath. Kirchgemeinde Babenhausen
15	Landesverband der jüdischen Gemeinde
18	Fraport AG
22	Gascade Gastransport GmbH
27	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.
28	Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e.V.
29	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine Landesverband Hessen
30	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V.
31	Hessisches Forstamt Dieburg
32	Landesjagdverband Hessen e.V.
33	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e. V.
34	Regionalbauernverband Starkenburg e.V.
35	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
37	Gemeindeverwaltung Schaafheim
41	Magistrat der Stadt Groß-Umstadt
42	Magistrat der Stadt Rodgau
43	Magistrat der Stadt Seligenstadt

---

B) Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben der Planung ohne weitere Hinweise, Anregungen und Einwendungen zugestimmt:

**Nr.    Behörde**

- 4    Regionalverband FrankfurtRheinMain, Schreiben vom 01.11.2023
- 5    Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Schreiben vom 01.11.2023
- 6    Hessen Archäologie, Schreiben vom 27.11.2023
- 9    Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Schreiben vom 27.11.2023
- 23   Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 27.10.2023
- 24   Pledoc GmbH, Schreiben von 03.11.2023 und GasLINE GmbH, Schreiben vom 20.11.2023
- 25   Vodafone GmbH, Schreiben vom 10.11.2023
- 36   Gemeindeverwaltung Münster, Schreiben vom 31.10.2023
- 38   Gemeindevorstand Gemeinde Eppertshausen, Schreiben vom 02.11.2023
- 39   Gemeindevorstand der Gemeinde Mainhausen, Schreiben vom 06.11.2023
- 40   Markt Stockstadt, Schreiben vom 17.11.2023

C) Folgende Behörden haben eine Stellungnahme abgeben und Hinweise, Einwendungen oder Anregungen zur Planung vorgetragen:

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
1	Regierungspräsidium Darmstadt Dez. III 31.2-61	27.11.2023	<p>Nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.</p> <p>A. Beabsichtigte Planung Die Stadt Babenhausen beabsichtigt, auf einer rund 1,15 ha großen Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Babenhausen die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers zu ermöglichen. Dazu soll der fragliche, bislang unbeplante Bereich mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich Frankfurter Straße — Einzelhandel“ als „Sonstiges Sondergebiet — großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen werden. Parallel soll dieser Bereich mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Babenhausen künftig als „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung“ dargestellt werden.</p> <p>B. Stellungnahme I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:</p> <p>1. Dezernat III 31.1 — Regionalplanung und Dezernat III 31.2 — Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen Die für die Planung „Westlich Frankfurter Straße — Einzelhandel“ vorgesehene Fläche liegt in einem Bereich, für den sich im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) Festlegungen als Vorranggebiet Siedlung, Planung (im Süden) sowie als Vorrang- sowie Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (im Norden) finden. Der fragliche Bereich wird zudem von einer 110 kV- Hochspannungsfreileitung gequert, die im RPS/RegFNP 2010 als Bestandstrasse festgelegt ist. Laut vorgelegter Unterlagen besteht für die Freileitung eine Baubeschränkungszone von 19 m beiderseits des Leitungsverlaufes, die auch beachtet werden soll. Insofern wird der Betrieb dieser Freileitung durch die Planung nicht eingeschränkt. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich Frankfurter Straße — Einzelhandel“ werden aus Sicht des Dezernates III 31.1, Bereich Energie, daher keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Zur Kenntnisnahme. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>./.</p> <p>Zur Kenntnisnahme. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Da Gegenstand der Planung die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist, sind hier zudem die regionalplanerischen Vorgaben des Kapitels 3.4.3 des RPS/REGFNP 2010 einschlägig. Die konzipierte Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes widerspricht sowohl dem Integrationsgebot (Z3.4.3-2, 4. Absatz) wie auch dem Zentralitätsgebot (Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1). Die Ausführungen unter A.4.2 und A.4.3 der Begründung zum Bebauungsplan sind insoweit nicht zielführend.</p> <p>Die Umsetzung der Planung ist nur im Wege der Zulassung einer Abweichung von den entgegenstehenden Zielen des RPS/RegFNP 2010 möglich. Auf entsprechenden Antrag der Stadt Babenhausen hat die Regionalversammlung Südhessen in ihrer Sitzung vom 20. Oktober 2023 die Abweichung — mit Nebenbestimmungen (NB 1- 5 nachfolgend kursiv wiedergegeben) - zugelassen. Dies sollte der Begründung zum Bebauungsplan auch zu entnehmen sein. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung finden sich unter A.4.1.3 „Anpassung an die Ziele der Raumordnung“ zwar Aussagen zur Abweichungszulassung, diese sind jedoch hinsichtlich der genannten Zielverstöße nicht zutreffend. Das Abweichungserfordernis ist — wie zuvor bereits erwähnt - in der nicht integrierten Lage der Planungsfläche und dem Verstoß gegen das Zentralitätsgebot begründet.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes wird jeweils entsprechend des Bescheids zur Ermöglichung der Zielabweichung einschließlich darin enthaltener Nebenbestimmungen ergänzt. Dabei wird ebenso darauf eingegangen, inwiefern den Bestimmungen nachgekommen wird.</p>
			<p>Hinsichtlich der mit der erteilten Abweichungszulassung verbundenen Nebenbestimmungen</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Die vorliegende Abweichungszulassung wird erst und ausschließlich wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zugelassen und bestandskräftig oder vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen festgestellt worden ist, dass eine solche nicht erforderlich ist</i></li> <li>2. <i>Die im Abweichungsantrag angegebene Verkaufsfläche von maximal 1.900m<sup>2</sup> ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen</i></li> <li>3. <i>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist durch entsprechende Gutachten nachzuweisen, dass</i> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) <i>im Hinblick auf die Heidelerche innerhalb des Fauna Flora Habitat- Gebiet 6019-305 „VDO-Siemens Betriebsgelände nördlich Babenhausen“ Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden können</i></li> <li>b) <i>die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte gesichert ist</i></li> </ol> </li> <li>4. <i>Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat die Stadt Babenhausen den Ausschluss von</i></li> </ol>	<p>Der Einwendung wird gefolgt.</p> <p>Zu 1.:Die Begründung wird um Aussagen zur Erforderlichkeit der Abweichungszulassung von Landesentwicklungsplans ergänzt.</p> <p>Zu 2.: Die Anforderung wird bereits erfüllt, gemäß textlicher Festsetzung ist die Verkaufsfläche auf maximal 1.900 m<sup>2</sup> einschließlich beschränkt zulässig.</p> <p>Zu 3a) Durch den Vorhabenträger wurde die Erstellung eine Natura 2000-Vorprüfung für das FFH-Gebiet beauftragt und der Fachbeitrag Artenschutz Stand Feb. 2023 nochmals ergänzt. Im Ergebnis der Gutachten kommt die Heidelerche als potenzieller Nahrungsgast im Plangebiet vor. Zur Kompensation werden im Rahmen der Planung entsprechende Ersatznahrungshabitate vorgesehen.</p> <p>Zu 3b) Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung geprüft und kann als gesichert betrachtet werden.. Der Aufforderung wurde damit nachgekommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p><i>Randsortimenten (Schreib- und Druckwaren, Bäckerei) zu prüfen und ein Absehen von einem solchen Ausschluss zu begründen.</i></p> <p><i>5. Für das südliche Stadtgebiet von Babenhausen vorhandene Gewerbegebiets-Bebauungspläne sind sukzessive um einen Einzelhandelsausschluss zu ergänzen sowie für im Zusammenhang bebauten Ortsteile, deren Eigenart einem Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO entsprechen, Bebauungspläne mit Einzelhandelsausschluss aufzustellen</i></p> <p>ist festzustellen, dass die Planunterlagen keinerlei Aussagen zu der zentralen Frage der Erforderlichkeit einer Abweichungszulassung vom Landesentwicklungsplan Hessen (NB 1) enthalten. Auch ist die gutachterliche Betrachtung zum Vorkommen und Schutz der Heidelerche (NB 3a) ebenso wenig erfolgt, wie die Auseinandersetzung mit Randsortimenten des Lebensmittelmarktes und deren Ausschlussmöglichkeit (NB 4).</p> <p>Der Nachweis der Umsetzung dieser mit der erteilten Abweichungszulassung verbundenen Nebenbestimmungen ist somit noch nicht bzw. noch nicht vollständig erfolgt und im weiteren Verfahren noch zu erbringen. Nur dann ist von der Wirksamkeit der Abweichungszulassung und der regionalplanerischen „Unbedenklichkeit“ der Planung auszugehen.</p>	<p>Zu 4).Im Rahmen der Bauleitplanung hat der Vorhabenträger eine Auswirkungsanalyse durch die GMA erarbeiten lassen.</p> <p>Im Ergebnis betreffen die Umsatzumverteilung bei den Randsortimenten überwiegend Betriebe mit ähnlichen Angebotskonzepten, d. h. großflächige Lebensmittelmärkte, die vergleichbare Angebote aufweisen. Für die Sortimente Backwaren sowie Schreibwaren wurde eine zu erwartende Umsatzumverteilungsquote von 3 % ermittelt, die den Bestand der Betriebe in der Innenstadt nicht gefährden. Insgesamt ist der mit dem Vorhaben einhergehenden Verbesserung des Nahversorgungsangebotes im Babenhäuser Norden höheres Gewicht einzuräumen, als der zu erwartenden geringen Umsatzumverteilung bei den genannten Sortimenten. Die Erforderlichkeit eines Ausschlusses oder einer Beschränkung der genannten Sortimente wird auch die Gutachter nicht erkannt.</p> <p>Zu 5.: Die Stadt Babenhausen ist derzeit dabei, die bestehenden Gewerbegebiete im Süden des Stadtgebietes zu überarbeiten bzw. sieht auch die Neuaufstellung von Bebauungsplänen vor. Die Planungen sehen jeweils restriktive Regelungen bei der Zulässigkeit von Einzelhandel vor. Der Nebenbestimmung aus dem Zielabweichungsverfahren wird somit entsprochen.</p>
			<p>Den Bebauungs- und Flächennutzungsplanänderungsunterlagen ist im Übrigen auch noch keine nachvollziehbare Alternativenprüfung beigefügt. Der Begründung bzw. dem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung ist unter B.6 nur zu entnehmen, dass aufgrund der Flächenverfügbarkeit eine alternative Standortwahl nicht möglich und zudem die Ortsrandlage für den Lebensmitteleinzelhandel gut geeignet sei. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird unter B.6 angeführt, dass Planungsalternativen im Laufe des Verfahrens noch ergänzt werden. Hier empfehle ich, den Planunterlagen die im Zielabweichungsverfahren vorgelegte Alternativenprüfung beizufügen.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Alternativenprüfung des Zielabweichungsverfahrens werden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan ergänzt.</p>
			<p>Aufmerksam machen möchte ich zudem noch auf die Verfahrensleiste (Verfahrensvermerke) der Plankarte der 31. Flächennutzungsplanänderung: hier ist unter 6) vom Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB die Rede. Dies ist nur für Bebauungspläne zutreffend. Richtigerweise ist bei der Flächennutzungsplanänderung der Feststellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung maßgeblich.</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Die Planzeichnung wird entsprechend redaktionell berichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>II. Abteilung IV/Da— Umwelt Darmstadt            Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p>	./.
			<p>1. Dezernat IV/Da 41.1 — Grundwasser (Wasserschutz, Wasserversorgung)            Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes sind im o. g. Verfahren folgende Ergänzungen und Anpassungen zu fordern:</p>	./.
			<p>Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Vorhaben dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b>            Die Versorgung mit Trinkwasser erscheint grundsätzlich ermöglicht. Die Vorhabenbeschreibung als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans wird um Angaben zum Trink- und Betriebswasserbedarf ergänzt. Der Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg wird auch im weiteren Verfahrensverlauf beteiligt.</p>
			<p>Das Plangebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Lange Schneise und Seligenstädter Wald“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die entsprechende Verordnung vom 15. Juni 2004 (StAnz. Nr. 28/2004, S. 2298) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Bitte ergänzen Sie einen Hinweis im Textteil des Bebauungsplans und konkretisieren Sie die Begründung durch Nennung der Verordnung.</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b>            Die Lage des Plangebietes innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes wird nachrichtlich in die beiden Bauleitpläne übernommen. Ergänzt wird Hinweis auf die geltenden Verbote.</p>
			<p>2. Dezernat IV/Da 41.2 — Oberflächengewässer Risikogebiet            Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, wie in der Begründung zum Bebauungsplan erwähnt, im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem). Die Bestimmungen des § 78b, Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten.            Eine Kennzeichnung des Gebietes als Risikogebiet ist im Planteil vorzunehmen.            Des Weiteren ist ein entsprechender Hinweis unter „Textliche Festsetzungen“ aufzunehmen.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b>            Die Lage des Plangebietes im HQextrem-Gebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden lassen sich durch eine angepasste Bauweise begrenzen.            Derartige Bauvorsorgemaßnahmen zur Schädigungsminderung bzw. zur Verringerung des Schädigungsgrades an Gebäude und Inventar können z. B. Wassersperren, wasserdichte Bauweise, Abdichtung an Gebäuden, Rückstausicherung, angepasste Inneneinrichtung sowie Höhenlage der Gebäudeöffnungen umfassen. Konkrete Maßnahmen werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen aber einer hochwasserangepassten Bauweise nicht entgegen.</p>
			<p>Starkregen            Das Stadtgebiet von Babenhausen wird gemäß der „Starkregen-Hinweiskarte“ einen Starkregen-Index von „Erhöht“ bis „Hoch“ zugeordnet.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b>            Das Plangebiet weist ein geringeres Risiko für Starkregenereignisse auf (Ackerland mit Neigung &lt; 2%). Jedoch verläuft ein Fließpfad von Südwesten kommend zum VDO-Kreisel im Nordosten diagonal über das Plangebiet. Eine Ausbreitung von 20 Metern beiderseits dieses</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Ich empfehle zu prüfen, ob das Plangebiet hiervon betroffen ist. Weitere Informationen sind auf der Homepage des Hessischen Landesamt für Naturschutz Umwelt und Geologie (HLNUG) unter „Projekt Klimprax-Starkregen“ zu finden.</p>	<p>Fließpfades entsprechend des in der Starkregenkarte eingezeichneten Pufferstreifens würde den geplanten Lebensmittelmarkt gefährden bzw. kann eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden. Analog zu den Anforderungen aufgrund der Lage des Plangebiets in einem HQextrem-Gebiet sollte auch hier eigenverantwortlich durch den Bauherrn entsprechende bauliche Maßnahmen vorgesehen werden. Die Begründung wird um Aussagen zu den Starkregengefahren ergänzt.</p>
			<p>3. Dezernat IV/Da 41.4 — Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz  Gemäß den vorliegenden Unterlagen soll die Entsorgung des anfallenden Abwassers über den bestehenden Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgen. Das Abwasser wird somit der Kläranlage Babenhausen zugeführt. Die Kläranlage ist stofflich nicht ausgelastet und kann den zukünftigen Abwasseranfall im Plangebiet rechnerisch problemlos aufnehmen (EKVO-Bericht 2021: EW (zul.) = 36.000, EW (tats.) = 18.336). Die anfallende Abwassermenge im Plangebiet ist zu ermitteln und die Leistungsfähigkeit der Kanäle und Abwasseranlagen zu prüfen. Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden.</p> <p>Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist eine zentrale Versickerungsanlage vorgesehen.  Für die Einleitung oder Versickerung ist bei der unteren Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b>  Es ist vorgesehen, dass unverschmutzte Niederschlagswasser in den beiden vorgesehen Regenrückhalteanlagen zu sammeln und versickern. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.  Eine Einleitung des Niederschlagswasser in den Kanal ist nicht vorgesehen und nicht möglich.  Die Einleitung der zu erwartenden Schmutzwassermenge in den Kanal, die bezogen auf die geplante Nutzung und unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserbeseitigung gering ausfallen wird, erscheint möglich. Der konkrete Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p>
			<p>Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser) und das DWA-Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser), sowie die Arbeitsblätter DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 und DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 zu beachten.</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> In den Bebauungsplan werden die in der Stellungnahme genannten technischen Regeln zum Umgang mit Niederschlagswasser bzw. zu den entsprechenden Anlagen als Hinweis aufgenommen.</p>
			<p>Gemäß § 37 (4) HWG soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden. Die Nutzung des Niederschlagswassers für Brauchwasserzwecke ist zu prüfen. Eine Abweichung ist zu begründen.  Zur weiteren Abflussminderung ist eine dauerhafte Begrünung von Dachfläche sowie die Verwendung von durchlässigen Materialien für die Flächenbefestigung zu empfehlen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b>  Bei der vorliegenden Planung käme eine Brauchwassernutzung für die Nutzung in sanitären Anlagen oder die Bewässerung der Grünfläche im Plangebiet in Betracht. Nachdem Niederschlagswasser in großem Umfang zur Freianlagenbewässerung verwendet werden kann, ortsnah versickert wird, erscheint eine verbindliche Nutzung von Brauchwasser für weitere Zwecke unverhältnismäßig.</p>
			<p>4. Dezernat IV/Da 41.5 — Bodenschutz</p>	<p>./.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>a. Nachsorgender Bodenschutz  Aus der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschadensfälle. Erkenntnisse über Belastungen der vom Vorhaben betroffenen Grundstücke liegen dem Bodenschutzdezernat nicht vor. Grundwasserverunreinigungen sind keine bekannt.  Insofern bestehen aus Sicht des nachsorgenden Bodenschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben.  Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:  Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 „Bodenschutz“, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.  Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b>  Der Hinweis auf die Vorgehensweise bei Bodeneingriffen bzw. beim Auffinden von organoleptischen Auffälligkeiten wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.</p>
			<p>b. Vorsorgender Bodenschutz:  Durch das geplante Vorhaben ist das Schutzgut Boden durch Versiegelung, Abgrabung, Verdichtung mit dem Verlust bzw. der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen in nicht unerheblichem Ausmaß betroffen. Das Plangebiet wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt.  Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in einem Umfang von ca. 9.000 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen, der in seiner Funktion als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist.  Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der</p>	<p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.</p>	
			<p>Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden in den mir vorgelegten Planunterlagen (Vorentwurf, Umweltbericht, Stand 23.10.2023) nur rudimentär betrachtet und sind unter Zuhilfenahme der nachfolgenden Punkte im Umweltbericht zu ergänzen:</p> <p>Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des BodenViewers Hessen <a href="https://bodenvierer.hessen.de">https://bodenvierer.hessen.de</a>)</li> </ul> </li> <li>2. Vorbelastungen Boden <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz)</li> </ul> </li> <li>3. Zusammenfassende Bewertung Boden <ul style="list-style-type: none"> <li>• Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen</li> </ul> </li> <li>4. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffes, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung</li> </ul> </li> <li>5. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs</li> <li>• Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad</li> </ul> </li> <li>6. Bodenausgleichsmaßnahmen</li> </ol> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, die von der Planung ausgehen, sollten durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Dazu kann auf Böden, auf denen die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, der Erfüllungsgrad der betroffenen Bodenfunktionen erhöht werden.</p> <p>Ziel muss es sein eine bzw. mehrere Bodenfunktionen zu verbessern und aufzuwerten.</p> <p>Beispiele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entsiegelung,</li> <li>- Rekultivierung von Abbaustäten, Altablagerungen usw.,</li> <li>- Überdeckung von schwer zu beseitigenden Anlagen,</li> </ul>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Auf den insgesamt überarbeiteten Umweltbericht wird verwiesen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., wenn diese keine bzw. nur geringwertige Bodenfunktionen besitzen,</li> <li>- Oberbodenauftrag,</li> <li>- Bodenlockerung,</li> <li>- Nutzungsextensivierung,</li> <li>- Wiedervernässung von ehemals nassen und feuchten Standorten,</li> <li>- Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, ggf. Unterbinden der entsprechenden Wirkungspfade,</li> <li>- erosionsmindernde Maßnahmen.</li> </ul> <p>7. Planungsalternativen Boden Die Angaben im Umweltbericht müssen erkennen, inwieweit die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher überwiegend nicht baulich genutzten Flächen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann (Planungsalternativen).</p> <p>8. Monitoring Boden • Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen</p> <p>9. Allgemeine Zusammenfassung Boden Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des HLNUG einsehbar: <a href="https://www.hlnug.de/themen/boden/vorsorge/bodenschutz-in-der-planung">https://www.hlnug.de/themen/boden/vorsorge/bodenschutz-in-der-planung</a> Bodenkundliche Baubegleitung:</p>	
			<p>Das Neubauvorhaben ist durch eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu begleiten. Sie kann Teil der ökologischen Baubegleitung sein, die für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere bereits vorgesehen ist, sofern das beauftragte Büro die notwendige Fachkunde nachweisen kann. Grundsätzliches Ziel ist die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahme. Die Bodenkundliche Baubegleitung muss im Rahmen der Bauüberwachung vor Ort auf den Baustellen regelmäßig präsent sein, um den Umgang mit den Böden (Bodenabtrag, Bodentrennung, Zwischenlagerung, Wiedereinbau,</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> In den Bebauungsplan wird als Hinweis aufgenommen, dass im Zuge der Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung erfolgen muss.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Rekultivierung) überwachen zu können. Im Zuge der Überwachung hat die bodenkundliche Baubegleitung ein Bautagebuch zu führen, in dem alle bodenrelevanten Belange dokumentiert werden.</p>	
			<p>Ich bitte, folgende Hinweise in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch planerische Maßnahmen und deren Umsetzung bei der Bauausführung ist der Verbrauch des Bodens auf das notwendige Maß zu reduzieren.</li> <li>• Es ist sicherzustellen, dass die an das Vorhaben angrenzenden Fläche nicht durch Befahren oder z.B. Lagerung von Halden oder Materialien verdichtet oder sonstig beeinträchtigt werden.</li> <li>• Grundsätzliches Ziel ist die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen des Bodens im Zuge der Baumaßnahme.</li> </ul>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.</p>
			<p>5. Dezernat IV/Da 43.1 — Strahlenschutz, Immissionsschutz Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den o. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße - Einzelhandel“ sowie die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes in Babenhausen hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p>
			<p>Da die Zulässigkeit der Planung im Wesentlichen von den Annahmen und Eingangsgrößen der schalltechnischen Immissionsprognose des Ingenieurbüros für Bauphysik, 67159 Kallstadt, zur Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Neubaus eines Lebensmittelvollversorgers, Frankfurter Straße, 64832 Babenhausen, Bericht-Nr. 23.0202, vom 08. Mai 2023 abhängt, ist dafür Sorge zu tragen, dass dieser Eingang in den Durchführungsvertrag finden und tatsächlich auch so umgesetzt werden.</p> <p>Nur dann ist sichergestellt, dass es im späteren Betrieb des Einkaufsmarktes zu keinen Konflikten mit der bestehenden und der noch zu errichtenden Wohnnutzung kommt.</p> <p>Zu den wesentlichen Annahmen des Gutachtens gehören die Öffnungszeiten von 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr, ausdrücklich nicht von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Ebenso gehört die Einschränkung der Anlieferzeiten für LKW auf die Zeiten zwischen 06:00 und 22:00 Uhr dazu. Das heißt, keine Anlieferungen in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr).</p> <p>Abschließend sei hier noch der Betrieb der Wärmepumpen im Nachtzeitraum, nur bei zusätzlicher Schallschutzwand, erwähnt.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Stellungnahme des Fachbereichs Strahlenschutz, Immissionsschutz wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Voraussetzungen der schalltechnischen Immissionsprognose wird als Bestandteil des Durchführungsvertrages aufgenommen. Es ist dazu keine Änderung der Planung erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Nur wenn all das in der Umsetzung der Planung und im späteren Betrieb Berücksichtigung findet, ist die Planung zulässig und es gilt meine im ersten Absatz der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme geäußerte „Bedenkenlosigkeit“.</p> <p>Spezielle Untersuchungen, außer dem schalltechnischen Gutachten sind nicht erforderlich.</p> <p>Weitere Hinweise und/oder Anregungen werden nicht geltend gemacht.</p>	
			<p>III. Abteilung IV/Wi— Umwelt Wiesbaden Dezernat IV/Wi 44 — Bergaufsicht</p> <p>Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat Bergaufsicht folgendes mit:</p> <p>Rohstoffsicherung/Aktuelle Betriebe: Im Nordwesten grenzt das Plangebiet lt. KRS 25 an ein „Gebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Quarzkies, an das sich lt. RPS/RegFNP direkt nördlich, ca. 45 m vom Plangebiet entfernt, ein entsprechendes „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten“ anschließt. Diese Rohstoffsicherungsflächen gehören zu dem planfestgestellten und unter Bergaufsicht stehenden Quarzsand- und -kiestagebau „Akazienhof“.</p> <p>Dieser Tagebau (einschließlich Tagebauzufahrt) dürfte zum jetzigen Zeitpunkt ausreichend weit entfernt vom Plangebiet sein. Über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten werden er und die während der Abraum- und Oberbodenkampagnen intensiv genutzte Zufahrt aber recht dicht (bis ca. 240 m) an das Plangebiet heranrücken, was schon auf Grund der Sichtbarkeit zu Beschwerden führen dürfte; inwiefern dann die Immissionsgrenzwerte für Geräusche und Staub eingehalten werden können, wäre zu prüfen. Es ist erforderlich, dass die Gemeinde mit dem bergrechtlichen Unternehmer (Kontakt: Schumann &amp; Hardt GmbH &amp; Co. KG, Canthalstr. 2-4, 63450 Hanau) vereinbart, dass Immissionsschutzmaßnahmen (z. B. frühzeitiger Immissionsschutzwall, Bepflanzungen) abgestimmt werden, sowie ihn generell am Verfahren beteiligt. Zudem ist die planfestgestellte Rahmenbetriebsplangrenze des Tagebaus in die Planzeichnung, deren dargestellter Bereich entsprechend zu erweitern ist, einzutragen.</p> <p>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p>	<p><b>Der Einwendung wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Das Abbauunternehmen wird über die laufende Planung in Kenntnis gesetzt. Ein grundsätzlicher Immissionsschutzfachlicher Konflikt ist aus hiesiger Sicht nicht zu erwarten, da sich vorliegend bereits schutzbedürftigere Nutzungen in geringerer Entfernung zum Tagebau befinden. Weiterhin wird Auffassung vertreten, dass die Sichtbarkeit eines Tagebaus für die Kunden eines Lebensmittelmarktes von geringerer Bedeutung ist. In die Begründung wird als Hinweis die Lage und maximale Ausdehnung des Rahmenbetriebsplans aufgenommen. Die zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan erscheint entbehrlich. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich.</p>
			<p>Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz Dezernat V 53.1 — Naturschutz (Planungen und Verfahren)</p> <p>Vorab weise ich darauf hin, dass am 08. Juni 2023 das neue Hessische Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b></p> <p>Die Planunterlagen werden entsprechend der geänderten Rechtsgrundlage aktualisiert.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Naturschutzgesetz-HeNatG) vom 25. Mai 2023 in Kraft getreten ist (GVBl. 2023, S. 379).</p>	
			<p>Allgemein: Es sind keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete betroffen. Ebenso liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine Hinweise auf gem. § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG i. V. m. § 25 Abs. 1 HeNatG gesetzlich geschützte Biotope im Geltungsbereich vor.</p>	<p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p>
			<p>Folgende Natura 2000-Gebiete befinden sich im Umkreis des geplanten „Einzelhandel westlich der Frankfurter Straße“:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• FFH-Gebiet (DE 6019-305) „VDO Siemens Betriebsgelände nördlich Babenhäuser“ in ca. 200 m Entfernung</li> <li>• Vogelschutz-Gebiet (DE 6019-401) „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“ in ca. 600 m Entfernung</li> </ul> <p>Eine Auseinandersetzung hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit der Natura2000-Gebiete inkl. der Erhaltungsziele (Lebensraumtypen, Arten und deren Habitate) i. S. d. § 34 BNatSchG i. V. m. § 1 a Abs. 4 BauGB, beispielsweise im Umweltbericht, wird als Bestandteil der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials für erforderlich gehalten.</p> <p>Hinsichtlich des Hinweises der Unteren Naturschutzbehörde auf ein Vorkommen der Heidelerche, werden zur Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ergänzende fachgutachterliche Untersuchungen empfohlen, um entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung / zum Ausgleich möglicher Konflikte konzipieren und festsetzen zu können. Sofern noch nicht erfolgt, wird diesbezüglich eine Abstimmung / Kontaktaufnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen.</p>	<p><b>Der Einwendung wird gefolgt.</b> Die Begründung mit Umweltbericht wird hinsichtlich der Betroffenheit des Natura2000 Gebietes einschließlich Erhaltungsziele ergänzt. Zwischenzeitlich liegt eine ergänzte artenschutzrechtliche Untersuchung vor, die sich vertieft mit dem Vorkommen der Heidelerche auseinandersetzt. Im Ergebnis stellt das Plangebiet ein potenzielles Nahrungshabitat der Feldlerche dar. Zur Kompensation sind entsprechende Ersatzfläche festzulegen. Dies soll im nördlichen Bereich des Plangebietes erfolgen.</p>
			<p>Zu 31. Änderung Flächennutzungsplan: Im aktuellen Flächennutzungsplan sind Teile des Plangebiets gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - „Kompensationsfläche“ dargestellt. Durch die gegenständliche Planung wird die Kompensationsfläche ersatzlos überplant und stünde auch als Ausgleich für andere Planungsabsichten bspw. Wohnbauflächen, nicht zur Verfügung. Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die mit der Umsetzung des Lebensmittelmarktes und des großzügigen Parkplatzes einhergehen können, sind zu vermeiden, zu vermindern bzw. auszugleichen. In diesem Zusammenhang wird auf § 1 a Abs. 2 BauGB</p>	<p><b>Dem Einwand wird teilweise gefolgt.</b> Die in Rede stehende Teilfläche, die im gültigen Flächennutzungsplan als Ausgleichsfläche dargestellt ist, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als Fläche für Regenrückhaltung sowie für artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplans werden umfangreiche Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorgesehen. Zusätzlich werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft vorgesehen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>verwiesen, wonach zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen zu nutzen sind.</p> <p>Zu vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Frankfurter Straße — Einzelhandel“:  Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich i. S. d. § 44 BNatSchG, Ausgleichsmaßnahmen, erforderliche Maßnahmen zur Reduzierung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen und Randstörungen auf den angrenzenden Außenbereich, sowie Maßnahmen zum gesetzlich verankerten Insektenschutz (bspw. Vorgaben für Beleuchtung) sind im Rahmen des Bebauungsplans festzusetzen oder anderweitig nach § 1 a Abs. 3 BauGB vor Satzungsbeschluss zu sichern. Für die vorliegende Planung ist aktuell davon auszugehen, dass weitere Flächen außerhalb des vorliegenden Planbereichs für solche Maßnahmen heranzuziehen sein werden. Hinsichtlich der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Umsetzung von Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen ist die Zuständigkeit der jeweiligen Naturschutzbehörde gegeben.</p> <p>C. Hinweise  Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 118, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de</p>	<p><b>Der Einwendung wird gefolgt.</b>  Im Entwurf des Bebauungsplans werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.  Das Plangebiet befindet sich in einer Lage, die durch die Hochspannungsleitung vorbelastet ist. Aus Fußgänger- und Autofahrerperspektive bieten sich dennoch Blicke in die freie Landschaft. Der Neubau und seine Freiraumgestaltung wird weiterhin maßgeblich den nördlichen Ortseingang von Babenhausen mitprägen.  Zur Minimierung werden Baumpflanzungen zur Durchgrünung sowie Fassadenbegrünungen vorgesehen.</p> <p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b>  Der Kampfmittelräumdienst wurde ebenfalls im Rahmen beteiligt und hat sich zur Planung geäußert.</p>
2	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst	24.11.2023	<p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflutbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.</p> <p>Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.</p> <p>In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.</p> <p>Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b>  Zwischenzeitlich liegt eine Kampfmittelrisikoprüfung vor, die den Verdacht auf Kampfmittelrückstände bestätigt hat. Entsprechend bestehen weiterer Erkundungsbedarf. Im Vorfeld von Baumaßnahmen muss eine Kampfmittelbeseitigung erfolgen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.</p> <p>Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.</p> <p>Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdausharbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.</p> <p>Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).</p> <p>Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467).</p> <p>Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.</p> <p>Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.</p> <p>Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.</p> <p>Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.</p>	

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben. Anlage: Allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen</p>	
3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	23.11.2023	<p>Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen: Gewässer- und Bodenschutz Das Plangebiet umfasst laut Aufstellungsbeschluss vom 23.06.2022 die Flurstücke Nr. 65/2 tlw., 67, 68/3, 68/4, 69/2, 70/7 und 71/3 in der Flur 8 der Gemarkung Babenhausen. Da die Vorhabenplanung die Teilflächen der Flurnummern 65/2 und 71/3 jedoch nicht beansprucht, werden diese Flächen im weiteren Verfahren nicht in den Geltungsbereich der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen.</p> <p>Das Grundstück liegt innerhalb der Zone III B des mit Verordnung vom 15.06.2004 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Lange Schneise - Selingenstädterwald“ des Betreibers Zweckverband Wasserversorgung Offenbach (StAnz. 28/2004 S. 2298). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III B sind zu berücksichtigen. Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes aber innerhalb eines Gebiets, welches nach den Hochwasserrisikomanagementplänen bei einem HQextrem überflutet wird (siehe Hochwassergefahrenkarten HQextrem).</p> <p>Für das Grundstück in der Gemarkung Babenhausen, Flur 8, Nr. 65/2 liegt ein 2010 überprüfter Eintrag im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) als Altstandort Nr. 432.002.010-001.030 vor.</p> <p>Laut den textlichen Festsetzungen im vorhabensbezogenen Bebauungsplan vom 19.06.2023 soll das auf dem Grundstück anfallendes unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden und über die</p>	<p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> In den Bebauungsplan sowie in den Flächennutzungsplanänderung wird nachrichtlich die Lage im Trinkwasserschutzgebiet bzw. innerhalb der Lage des HQextrem-Gebietes aufgenommen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Das Grundstück Flur 8, Nr. 65/2 liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Im Zuge der Planung wurde für das Plangebiet dennoch eine historische Altlastenerkundung durchgeführt, die zum Ergebnis kommt, dass hier keine schädlichen Bodenveränderungen oder Belastungen vorahnden sind.</p> <p><b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b></p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>belebte Bodenzone bzw. innerhalb der durch Planzeichen festgesetzten Flächen (Sickerbecken) versickert werden. Niederschlagswasser sollte in geeigneten Fällen verwertet, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz, § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes).</p>	
			<p>Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser geplant ist, empfehlen wir, die hydrogeologische Situation im Vorfeld zu erkunden und zu prüfen, ob die Untergrunddurchlässigkeit und der Grundwasserflurabstand überhaupt eine Versickerung über zentrale Versickerungsanlagen zulassen. Eine Versickerung ist grundsätzlich nur möglich, wenn der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens (Kf) zwischen <math>1 \cdot 10^{-3}</math> und <math>1 \cdot 10^{-6}</math> m/s liegt. Die Mächtigkeit des Sicker-raums sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen. Bei der Bewertung der Niederschlagswasserabflüsse und der Planung, Dimensionierung und dem Betrieb der Versickerungsanlagen sind grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (insbesondere Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.). Im Versickerungsbereich der Versickerungsanlagen dürfen keine Bäume oder Sträucher angepflanzt werden. Diese sind nur in den Außenbereichen anzuordnen. Die Anpflanzung von Bäumen sollte in einem Abstand zu den Versickerungsanlagen erfolgen, der mindestens der Hälfte des möglichen Kronendurchmessers entspricht. Dies gilt insbesondere für Bereiche, in denen Niederschlagswasser von Verkehrsflächen eingeleitet werden soll.</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse sind jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Für die ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers sind ggf. erforderliche Vorreinigungsmaßnahmen vorzusehen. Im Ergebnis der vorliegenden Baugrunduntersuchung, die den Planunterlagen als Anlage beigelegt wird, lassen die Bodenverhältnisse eine Versickerung grundsätzlich zu.</p>
			<p>Eine Versickerung darf nicht auf Grundstücken mit Altlast oder altlastverdächtigen Flächen bzw. in behördlich festgestellten Gebieten mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen (§§ 2 Abs. 3 bis 6 und 21 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)) erfolgen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Auf die vorstehenden Ausführungen wird verwiesen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Bei der beabsichtigten Änderung ist nicht zu entnehmen, inwieweit sich das Vorhaben auf die Kapazität der Abwasseranlagen auswirken wird. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die summarische Wirkung vieler kleinerer Einzelmaßnahmen dabei ebenfalls zu berücksichtigen ist. Die Leistungsfähigkeit der Kläranlage sowie die Kapazität der Abwasseranlagen dürfen weder hydraulisch noch schmutzfrachtmäßig überschritten werden. Bei einer Überschreitung der zugrunde liegenden SMUSI-Annahmen, der Kapazität der Abwasseranlage sowie bei Abwassereinleitungen, die einen Anlass zur Besorgnis erkennen lassen, sind in Absprache mit der zuständigen Wasserbehörde entsprechende Nachweise (SMUSI, hydraulische Berechnung, Leitfaden zum Erkennen ökologische kritischer Gewässerbelastung durch Abwassereinleitung) zu erstellen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Bei der vorliegenden Planung ist mit geringen Schmutzwassermengen zu rechnen. Die Kapazitäten der Kläranlage sind bislang nicht ausgeschöpft. Die Abwasseranlagen sind insgesamt ausreichend dimensioniert. Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.</p>
			<p>Wir weisen darauf hin, dass bei einer abflusswirksamen Fläche &gt; 800 m<sup>2</sup> ein Sicherheitsnachweis gegen schadlose Überflutung nach DIN 1986-100 zu führen ist.</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Der Überflutungsnachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen bzw. ist auch dem Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt.</p>
			<p>Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m<sup>3</sup> ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter <a href="https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html">https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/gewaesserschutz/formulare-und-merkblaetter.html</a> Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter <a href="https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html">https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html</a> Für die Errichtung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuholen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b> Bei temporären Eingriffen in das Grundwasser im Zuge der Baumaßnahmen sind die einschlägigen gesetzlichen Regelungen und Vorschriften zu berücksichtigen und die entsprechenden Erlaubnisse einzuholen. Dies gilt auch für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser bzw. die Errichtung von Erdwärmesonden. Änderungen an der Planung sind nicht erforderlich. In die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechende Hinweise aufgenommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			Das Vorhaben liegt gemäß der Standortbeurteilungskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in einem wirtschaftlich ungünstigen und hydrogeologisch günstigen Gebiet.	<b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b>
			Falls im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gebäude abgerissen werden müssen ist hierfür das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beachten. Das Merkblatt steht zur Verfügung unter: <a href="https://umwelthessen.de/Umwelt/Abfall-und-Recycling/Bau-und-Abbruchabfaelle">https://umwelthessen.de/Umwelt/Abfall-und-Recycling/Bau-und-Abbruchabfaelle</a>	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Im Plangebiet sind jedoch keine Abbruchmaßnahmen erforderlich.
			<p>Grundsätzlich sind nach § 5 Wasserhaushaltsgesetz Personen verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf Gewässer verbunden sein können, die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Gewässereigenschaft zu vermeiden.</p> <p>Es ist eigenverantwortlich sicherzustellen, dass bei Havarien oder Brandereignissen kein kontaminiertes Löschwasser oder andere Löschmittel in Kanäle, Versickerungsanlagen, in kommunale Abwasseranlagen, in Oberflächengewässer oder in das Grundwasser gelangen können. Dies gilt auch, wenn augenscheinlich nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, aber Kontaminationen bei einem Brand entstehen können. Wir empfehlen dringend, dafür ein Konzept zu erstellen.</p> <p>Sämtliche materiellen Anforderungen der AwSV sind in Eigenverantwortung durch den Betreiber zu erfüllen.</p> <p>Es wird insbesondere auf die Erfordernis von Rückhalteeinrichtungen (§ 18 in Verbindung mit § 31 AwSV), die Rückhaltung von austretenden wassergefährdenden Stoffen und den hierbei entstehenden Produkten wie z.B. Löschwasser bei Brandereignissen (§ 20 AwSV) sowie die Überwachungs- und Prüfpflichten (§ 46 AwSV) hingewiesen.</p> <p>Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die AwSV derzeit überarbeitet wird. Der Referentenentwurf sieht u.a. eine Anpassung des § 20 vor, wobei weitergehende Konkretisierungen der Regelungen zur Löschwasserrückhaltung geplant sind.</p>	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b> Zur Berücksichtigung im Rahmen der Bauplanung.
			Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass am 01. August 2023 die Verordnung über die Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen und ihrer Gemische in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung — ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten ist. Gleichzeitig trat die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Kraft.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> In die Begründung des Bebauungsplans werden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Sofern der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen im Bereich von technischen Bauwerken geplant ist, sind die Vorgaben der ErsatzbaustoffV zu beachten. Durch den späteren Bescheidinhaber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine Anzeige nach § 22 ErsatzbaustoffV erforderlich ist. Für die Entgegennahme der Anzeige ist die Abfallbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt zuständig.</p> <p>Sofern Material auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- bzw. eingebracht wird, sind die Vorgaben der BBodSchV zu beachten. Das Auf- oder Einbringen von Materialien über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden, die nicht vom eigenen Grundstück stammen, ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg mindestens vier Wochen vor der geplanten Ausführung separat anzuzeigen. Bei einer geringeren Menge erfolgt das Auf- oder Einbringen eigenverantwortlich. Das entsprechende Anzeigeformular steht zur Verfügung unter <a href="https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz/Auf- und -Einbringen-von-Materialien">https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz/Auf- und -Einbringen-von-Materialien</a> Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</p>	
			<p>Landwirtschaft Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung grundsätzliche Bedenken aufgrund der Inanspruchnahme von ca. 0,84 ha Acker. Hier handelt es sich vorwiegend um Vorranggebiet Landwirtschaft. Die Fläche wird im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen als besonders wertvolle Fläche Ia mit hoher Nutzungseignung eingestuft. Aufgrund der Lage im Außenbereich wird wahrscheinlich noch weiterer Flächenverbrauch für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen hinzukommen, denn die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes, der Ausgleichsflächen und Maßnahmen werden erst im Laufe des Verfahrens ergänzt.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Auf den ergänzten Planentwurf mit den Ausgleichsflächen wird verwiesen. Der Kreisausschuss erhält im Zuge der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut die Gelegenheit zur Stellungnahme.</p>
			<p>Der Beschluss der Regionalversammlung Südhessen (Nr.: X/99.2) wurde mit der Aussage „Im Jahr 2023 wurde für das Vorhaben daher ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Raumordnungsgesetz eingeleitet und positiv beschlossen.“ im Kapitel zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung nicht vollumfänglich wiedergegeben. Hier gibt es u.a. die Nebenbestimmung 1: „Die vorliegende Abweichungszulassung wird erst und ausschließlich wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zugelassen und bestandskräftig</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>oder vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen festgestellt worden ist, dass eine solche nicht erforderlich ist." Somit verweisen wir auf das Hessische Landesplanungsgesetz (HLPG) § 4 Abs. 9.</p>	
			<p>In der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung haben sich Bund, Länder und Kommunen vorgenommen, den Flächenverbrauch bis 2030 auf &lt; 30 ha/d zu reduzieren. Damit sehen wir auch die Stadt Babenhausen in der Pflicht, die Neuversiegelung von Flächen umfassend zu prüfen und abzuwägen. Der Flächenverbrauch von Natur- und Landwirtschaftsflächen in Deutschland ist im vierjährigen Mittel (2018-2021) durchschnittlich um 55 Hektar/Tag für die Ausweitung von Siedlungs- und Verkehrsflächen gewachsen (<a href="http://www.destatis.de">www.destatis.de</a>).</p> <p>Eine neue Studie des Thünen-Instituts (Thünen: Landwirtschaftliche Böden: Sorgsam mit der wertvollen Ressource umgehen (<a href="http://thuenen.de">thuenen.de</a>)) schätzt bis 2030 einen bundesweiten Rückgang der landwirtschaftlichen Fläche von über 300.000 ha aufgrund der Flächennutzungsansprüche für Siedlung, Verkehr, Ausbau erneuerbarer Energien, Aufforstung u.a. Das wären 109 ha/Tag und damit doppelt so viel Fläche, die durchschnittlich ein landwirtschaftlicher Betrieb im Landkreis Darmstadt-Dieburg bewirtschaftet. Laut Landwirtschaftszählung in Hessen 2020 sind es ca. 55 ha/Betrieb.</p> <p>Im Bereich der Stadt Babenhausen sind der Landwirtschaft bereits sehr viele Flächen verlorengegangen u.a. durch den Kiesabbau, das wird sich auch zukünftig weiter fortsetzen (Planung Umgehungsstraße). Das Bauvorhaben mag sich nicht unmittelbar auf die Betriebsbeeinträchtigung oder Existenzgefährdung der regionalen Landwirtschaftsbetriebe auswirken. In der Summe über die Jahre macht sich dies aber bemerkbar. Laut Hessischer Gemeindestatistik gab es 2003 in Babenhausen noch 48 landwirtschaftliche Betriebe, 2020 sind es nur noch 33 Betriebe.</p> <p>Im Antrag auf Zielabweichung wurde dargelegt, dass die Kommune über ausreichend Verkaufsfläche/Einwohner aufgrund der sieben Lebensmittelmärkte/Discounter verfügt. Angrenzend an das Planungsgebiet gibt es bereits einen Lebensmitteldiscounter. Die anderen Märkte liegen in ca. 1,5 bzw. ca. 2,5 km Entfernung, das sehen wir als verbrauchernahe Versorgung in zumutbarer Entfernung in einem Grundzentrum an (Z3.4.3 des Regionalplans). Im ländlichen Raum sind i.d.R. wesentlich weitere Strecken zu Lebensmittelmärkten zurückzulegen. Es ist aus unserer Sicht nicht verständlich, dass wieder landwirtschaftliche Fläche endgültig versiegelt werden, wo es ausreichend</p>	<p><b>Der Einwendung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das Plangebiet wird aufgrund seiner Lage zwischen Wohnbebauung im Süden und bestehendem Wohnhaus im Norden als für die Landwirtschaft nur von mäßiger Bedeutung betrachtet. Darüberhinaus bestehen Vorbelastungen durch die bestehenden Freileitungen, aber auch durch die Emissionen der angrenzenden Straße. Weiterhin sind die vorhandenen Kampfmittelbelastungen zu nennen, deren Beseitigung durch die Planung ermöglicht wird. Festzuhalten ist abschließend, dass das Plangebiet auch bislang schon für Siedlungszwecke vorgesehen war. Bei Realisierung des Vollsortimenters am geplanten Standort verbessert sich die Nahversorgung für große Teile des Nordens Babenhausens. Die bisher zurückzulegenden Entfernungen von 1,5 bis 2,5 km zu entsprechenden Einzelhandelsangeboten sind gerade unter dem Aspekt der Alterung der Bevölkerung und der erforderlichen Verkehrswende nicht mehr zeitgemäß. Der Belang des Flächensparens wird insgesamt noch als mit hinreichendem Gewicht berücksichtigt erachtet. An der Planung wird festgehalten.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			Einkaufsmöglichkeiten in Babenhausen gibt. Diese Planung steht somit auch im Gegensatz zu den Aussagen von § 1a BauGB, wo mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und landwirtschaftliche Flächen geschont werden sollen.	
			Nachfolgende Hinweise geben wir für die weitere Planung: 1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist insbesondere bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Ein entsprechendes Kapitel vermissen wir in der Begründung.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine Belegung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen vor. Die Begründung des Bebauungsplans wird ergänzt um Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet. In der Beschreibung des Vorhabens als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans wird das Energiekonzept für den geplanten Markt ergänzt.
			2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB können aus städtebaulichen Gründen bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien u.a. auf den nutzbaren Dachflächen (z.B. solare Strahlungsenergie) festgesetzt werden.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Festsetzungsmöglichkeiten beschränken sich jedoch auf die baulichen Maßnahmen. Der Anschluss- und Benutzungszwang kann hier nur im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans geregelt werden.
			3. Photovoltaikpflicht für Parkplätze laut Novelle des Hessischen Energiegesetzes vom November 2022.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Bei der vorliegenden Planung wird jedoch von Photovoltaikanlagen über den Stellplätzen abgesehen und durch eine entsprechende Belegung der Dachflächen mit PV-Anlagen kompensiert. Hiermit wird auch die Gliederung der Stellplätze durch Gehölzpflanzungen ermöglicht, die auch dazu beitragen können, das Mikroklima zu verbessern.
			4. Beibehaltung der Ackernutzung in Absprache mit dem Bewirtschafter so lange wie möglich.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Eine Regelung im Rahmen der Bauleitplanung ist hier nicht möglich. Vereinbarungen sind hier zwischen dem Vorhabenträger und dem Bewirtschafter zu treffen.
			5. Für die naturschutzrechtliche Kompensation sind keine weiteren „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ zu beanspruchen. Wir verweisen auf die Grundsätze der Kompensationsverordnung. Es ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Kompensationsverordnung wird vorliegend grundsätzlich beachtet.
			6. CEF-Maßnahmen auf Landwirtschaftsflächen in frühzeitiger Abstimmung mit dem Ortslandwirt und Bewirtschaftern.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> CEF-Maßnahmen können stets nur mit Einverständnis des Eigentümers umgesetzt werden.
			7. Berücksichtigung der Grenzabstände bei Eingrünungen/Einzäunungen o.ä. zu Wirtschaftswegen laut Hessischem Nachbarrechtsgesetz.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Regelungen des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes gelten unbeschadet der Regelungen des Bebauungsplans.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			8. Einzäunung im westlichen Teil des Planungsgebietes, um u.a. Verunreinigungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorzubeugen.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b> Eine Einfriedung ist aus Gründen des Ortsbildes nicht erstrebenswert und könnte zudem die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beeinträchtigen.
			Begründung zu den Punkten 1 — 3: Der Ausbau der erneuerbaren Energien erfolgt insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes zur Entwicklung einer nachhaltigen Energieversorgung (EEG 2023). Somit ist eine Mehrfachnutzung (Einzelhandel, Parkplätze, Erneuerbare Energien) der versiegelten Flächen mit Blick auf die Ziele des EEG 2023 sowie aus landwirtschaftlicher Sicht im Zusammenhang mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) auch für diesen Bebauungsplan zu berücksichtigen und zu realisieren.	<b>Kenntnisnahme.</b> Auf die vorstehenden Beschlüsse wird verwiesen.
			Untere Naturschutzbehörde Aus Sicht der von der Unteren Naturschutzbehörde zu wahren öffentlichen Belange bestehen zur o.g. Planung mit den vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sollten aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde folgende Punkte angepasst werden:	<b>Kenntnisnahme.</b>
			Der Bodenabstand für Zäune sollte auf 15cm festgesetzt werden. Bei geringeren Maschenabständen ist die Passierbarkeit für Igel etc. nicht mehr gegeben.	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Der Bebauungsplan sieht nur im Bereich der geplanten haustechnischen Anlagen, als Rammschutz für den vorhanden Strommasten sowie als Einfriedung für das Heidelerchennahrungshabitat vor. In die Satzung wird aufgenommen, dass hier ein Bodenabstand von 15 cm einzuhalten ist.
			Die Lichttemperatur sollte auf unter 2.800 Kelvin festgesetzt werden. Eventuell kann auch der Einsatz sogenannter „Amber-LED“ sinnvoll sein, die eine noch insektenfreundlichere Wirkung haben als andere Leuchtmittel mit gleicher Kelvin-Zahl. Neuere Studien zeigen auf, dass eine effiziente Vermeidung des sogenannten „Staubsauger-Effekts“ erst bei unter 2.800 Kelvin einsetzt. Amber-LED erzeugen Licht mit sehr niedriger Lichttemperatur, aber hoher Lichtfarbe. Dadurch ist für das menschliche Auge eine gute Lichtleistung gegeben und gleichzeitig der Insektenschutz gewährleistet. Die Beleuchtungen sind so zu konzipieren, dass Sie § 35 HeNatGi nicht widersprechen. Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass § 41a BNatSchGil (Insektenschutzgesetz) zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Beleuchtung bald in Kraft tritt. Es ist daher sinnvoll, die zu	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Der Bebauungsplan wird um Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung ergänzt.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			erwartenden Grenzwerte durch die Gesetzesänderung in der Bauleitplanung bereits jetzt zu beachten.	
			Zusätzlich empfehlen wir für Neubauten mit einzelnen Glasfassaden größer als 5 m <sup>2</sup> oder mit Glasfassaden auf über 50% der Gesamtfläche oder Glasfassaden über Eck adäquate Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen. Darüber hinaus bitten wir folgende Anmerkungen zu beachten:	<b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag auf Grundlage des Merkblattes der Schweizerischen Vogelwarte ergänzt.
			Die vorgelegte Eingriffs-/Ausgleichsplanung nach KV III ist fehlerhaft. Die Bilanzierung ist auf Plausibilität zu prüfen und bei der zweiten Offenlage erneut vorzulegen.	<b>Der Einwendung wird gefolgt.</b> Auf die insgesamt überarbeiteten Planunterlagen wird verwiesen.
			Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wurden noch keine Flächen benannt. Diese sind in der zweiten Beteiligung vorzulegen und nachzuweisen. Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass ein Ausgleich nicht durch Ersatzgeld, sondern nur durch geeignete (vorlaufende) Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden können. Weitere Aussagen zur Kompensation können erst mit Bekanntwerden der Kompensationsfläche und -art getroffen werden.	<b>Der Einwendung wird gefolgt.</b> Auf den ergänzten Planentwurf mit Kompensationsmaßnahmen wird verwiesen.
			Die artenschutzfachlichen Maßnahmen sind über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Babenhausen zu sichern. Der städtebauliche Vertrag sollte folgende Punkte abdecken: <ul style="list-style-type: none"> <li>• vorlaufend herzustellende Maßnahmen (CEF) zum Ausgleich von Fledermausquartieren an Bäumen (für den Verlust der Baumquartiere) im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang im Verhältnis 1:2</li> <li>• vorlaufend herzustellende Maßnahmen (CEF) zum Ausgleich des Verlustes der Fortpflanzungsstätten für höhlenbrütende Vogelarten im Verhältnis 1:2</li> <li>• artenschutzfachliche Maßnahmen während der Bauaufreimung und der Bauausführung (Amphibiensuche, Sicherung von Baugruben)</li> </ul> Anmerkung: Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in und an Bäumen ist ein funktionaler Ersatz an Bäumen zu gewährleisten. Künstliche Nisthilfen an Gebäuden dienen i.d.R. nur als Quartier für andere als die im Vorhabensgebiet vorkommenden Arten. Alle o.g. Maßnahmen sind durch eine Ökologische Baubegleitung zu sichern und die Funktion der Maßnahmen ist über ein Monitoring zu dokumentieren.	<b>Der Einwendung wird gefolgt.</b> Zwischen der Stadt und der unteren Naturschutzbehörde wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag über in die in der Stellungnahme genannten Maßnahme geschlossen.
			Änderung des Flächennutzungsplanes	<b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Unterlagen sind wir zu folgender Stellungnahme gelangt: Die von der Unteren Naturschutzbehörde zu wahren Belange sind von der FNP-Änderung nicht berührt.</p>	
			<p>Altlasten Laut KGIS liegen Altlasteneinträge vor. Die Steckbriefe sind beigelegt.</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Die Inhalte des Altlastensteckbriefes für das Grundstück Frankfurter Straße 50 werden in die Begründung des Bebauungsplans übernommen.</p>
			<p>Brand- und Katastrophenschutz gegen die geplante Maßnahme bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, sofern an der vorgelegten Planung keine Änderungen vorgenommen und nachfolgende Punkte beachtet werden: Löschwasser: Bei einer GFZ von maximal 0,7 und mit der Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel sowie der überwiegenden Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung beträgt der Löschwasserbedarf mindestens 1.600 L/min über einen Zeitraum von zwei Stunden. Seit Juli 2018 müssen die Feuerwehren Systemtrenner verwenden, um gemäß Trinkwasserverordnung Trink- von Löschwasser zu trennen. Diese verursachen bis zu einem bar Druckverlust. Aus diesem Grund darf bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz der Fließdruck 2,5 bar nicht unterschreiten. Gleichzeitig darf der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt sein. Entnahmestellen mit 400l/min (24m<sup>3</sup>/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Hinweis: Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen! Dies ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen. Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen, diese müssen dann von der Gemeinde gemäß</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Der erforderliche Löschwasserbedarf ist im Zuge der Erschließungsplanung nachzuweisen. Hierbei ist das begrüntes sowie mit Photovoltaikanlagen versehene Flachdach zu berücksichtigen. Die DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr sind im Rahmen der Bauantragsunterlagen zu berücksichtigen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>§45 Abs. 1 Punkt 2 und Abs.3 HBKG (Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetz) dem Bauherrn als Auflage verfügt werden. Hinweis: In Hessen wurde mit der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H- VV TB) die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" unter HE 1 bauaufsichtlich eingeführt und ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p>	
			<p>Denkmalschutz Belange des baulichen Denkmalschutzes sind nicht berührt. Zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege verweisen wir auf die erforderliche Stellungnahme der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG.</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Die HessenArchäologie wurde ebenfalls im Verfahren beteiligt und hat der Planung ohne weitere Hinweise und Erinnerungen zugestimmt.</p>
			<p>Untere Verkehrsbehörde Gegen die vorliegende Planung bestehen weder aus straßenrechtlicher noch aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht Bedenken. Aus dem beiliegenden detaillierten Bauplan ergibt sich jedoch bereits zu diesem Zeitpunkt der Hinweis auf die Situation im Bereich der Ausfahrt vom Markt auf die Frankfurter Straße: Hier ist insbesondere auf die Sichtbeziehungen zu den gesamten Verkehrsabläufen in der Frankfurter Straße zu achten. Dies gilt auch für Fußgängerinnen und Radfahrerinnen. Eine Einschränkung der Sichtbeziehungen durch die beiden geplanten Einbauten (Pylon und Stele) ist auszuschließen. Bereits in der Vergangenheit wurden Beschwerden über zu hohes Verkehrsaufkommen im Bereich der Frankfurter Straße (in Richtung Stadtmitte) erhoben. Gleiches erfolgte wegen zu schneller Geschwindigkeiten. Im Zusammenhang mit dem prognostizierten zusätzlichen Verkehrsaufkommen sollte die Stadtverwaltung über die Ausweisung der Frankfurter Straße südlich der Zufahrten zu den Märkten einer Tempo-30-Zone Überlegungen anstellen.</p>	<p><b>Der Hinweis wird berücksichtigt.</b> Eine politische Entscheidung zur Schaffung einer Tempo-30 Zone im Bereich der Zufahrt zu den Märkten ist noch nicht gefallen. Unabhängig hiervon wird bei der Positionierung der Werbeanlagen jedoch auch eine Anfahrsicht berücksichtigt, die einem Tempo von 50 km/h auf der Frankfurter Straße genügt.</p>
			<p>Bauaufsicht Zu dem o. a. Verfahren werden seitens der Bauaufsicht folgende Anregungen vorgetragen: Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan: - Wir regen an für die Planzeichnung den Maßstab 1:500 zu verwenden um die Zeichnung und Beschriftung lesbarer zu gestalten (andere Schriftfarbe, Schriftgröße) - Es wird angeregt in der Planzeichnung das Baufenster und die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (wie Stellplätze) eindeutiger zu definieren. Wir empfehlen die Vermassung zu den Grundstücksgrenzen jeweils zu ergänzen und die Beschriftung lesbarer zu gestalten.</p>	<p><b>Die Hinweise werden berücksichtigt.</b> Die Planzeichnung wird redaktionell geändert.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			- Wir regen an zu prüfen, in der Planzeichnung den Abstand der Fläche für „Aussenbereich Backshop“ mit mindestens 3 m Abstand zu planen und zu vermassen, sollte es sich im Bereich der Aussensitzplätze um eine vorhandene oder geplante Nachbargrenze handeln.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Der Abstand zwischen Außenbereich Backshop und Grundstücksgrenze wird auf 3 Meter erweitert.
			- In der Planzeichnung, hier: zu dem Punkt „Sichtfeld (Anfahrtsicht)“ in Legende, regen wir an in der Planzeichnung die entsprechende Darstellung und Angabe zu überprüfen (ggf. farblich in der Planzeichnung zu kennzeichnen, textliche Erläuterung/Definition zu ergänzen) - Zu dem Punkt 5.5.4 der Textlichen Festsetzungen empfehlen wir die maximale Höhe der Oberkante der Werbeanlage über dem Gelände eindeutiger zu definieren, ggf. Oberkante Werbeanlage über NN, analog der maximalen Gebäudehöhe in 2.2	<b>Die Hinweise werden berücksichtigt.</b> Die Planzeichnung wird entsprechend der Hinweise der Stellungnahme geändert.
			Wir weisen darauf hin, dass die hier aufgeführten Bedenken und Anregungen nach einer überschlägigen Betrachtung gelistet wurden und mit hinreichender Sicherheit keine abschließende Aufzählung darstellten.	<b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b>
			Polizeipräsidium Südhessen Sportkreis Darmstadt Dieburg Es bestehen keine Einwände.	<b>Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.</b>
			<sup>i</sup> Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) vom 25.05.2023 (GVBl. 5. 379). <sup>ii</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240). <sup>iii</sup> Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018 (GVBl. S. 652)	./.
7	IHK Darmstadt	08.11.2023	Vielen Dank, dass wir zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Stellung nehmen dürfen. Die Stadt Babenhausen beabsichtigt die fußläufige Nahversorgung im nordwestlichen Stadtbereich von Babenhausen durch die Ansiedlung eines Vollversorgers zu verbessern. Derzeit konzentrierte sich die Nahversorgung vorrangig im südlichen Stadtbereich, wodurch eine übermäßige Verkehrsbelastung erzeugt werden würde. Durch die Erweiterung von Wohnbauflächen verstärkte sich der Bedarf eines Nahversorgers im nördlichen Stadtteil. Die IHK Darmstadt äußert keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung, wir empfehlen jedoch Einschränkungen hinsichtlich der	<b>Der Einwendung wird nicht gefolgt.</b> Die Auswirkungen des Einzelhandelsvorhaben auf die Innenstadt wurde im Rahmen einer Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung geprüft. Im Ergebnis tritt der geplante Markt hinsichtlich der Randsortimente Schreibwaren und Zeitschriften in erster Linie in Konkurrenz zu anderen im Stadtgebiet ansässigen großflächigen Einzelhandelsmärkten. Insgesamt ist hier bzgl. dieser Sortimente mit einem Kaufkraftabfluss von max. 3 % zu rechnen, da die im Stadtkern ansässigen Betriebe hier auch weiterhin auf Laufkundschaft setzen können. Eine Beschränkung oder der Ausschluss dieser Randsortimente erscheint damit unverhältnismäßig.

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Randsortimente Schreibwaren und Zeitschriften vorzunehmen, um Händler in der Innenstadt nicht zu gefährden. Diese Empfehlung gaben wir bereits in unserer Stellungnahme zum Antrag auf Abweichungen vom Regionalplan Südhessen ab. Dies wurde auch seitens des Regierungspräsidiums aufgegriffen und zur Auflage im Abweichungsbescheid gemacht. Wir vermissen jedoch verbindliche Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan und bitten um Nachbesserung.</p> <p>Eine lebendige Innenstadt benötigt eine gute Durchmischung des Warenangebots. Durch breite Warensortimente der Vollversorger in den Randlagen geraten Einzelhändler in der Innenstadt unter massiven Druck. Dies kann durch den Ausschluss/Begrenzung von Randsortimenten bei Märkten außerhalb der Innenstadtlagen minimiert werden und sollte auch bei vorliegender Planung berücksichtigt werden.</p> <p>Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.</p>	
11	Polizeipräsidium Südhessen FB 13 Verkehrsangelegenheiten	30.10.2023	Vielen Dank für die Beteiligung bezüglich dem im Betreff genannten Bebauungsplan. Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Einwände.	<b>Kenntnisnahme. Es ist keine Abwägung erforderlich.</b>
	Polizeipräsidium Südhessen Städtebauliche Kriminalprävention	27.10.2023	<p>Zur vorliegenden B-Plan bestehen aus Sicht des kriminalpräventiven Städtebaus keine Bedenken.</p> <p>Da hier die planungsrechtliche Grundlage zum Bau eines großflächigen Lebensmittelmarktes in der Stadt Babenhausen geschaffen werden soll, leite ich diese Mail auch zur Kenntnis und weiteren Verwendung an die Polizeidirektion Da-Di, bezüglich einer verkehrsrechtlichen Beurteilung.</p> <p>@Bauamt Babenhausen: Im GMA-Gutachten habe ich gelesen, dass im nördlichen Kernstadtgebiet von Babenhausen der Bebauungsplan für ein neues Wohnquartier an der Frankfurter Straße auf dem ehemaligen Iroplast-Areal verabschiedet (Bereich „Boßwehain“) wurde. Auf dem früheren Industriegelände sollen 85 Doppel- und Reihenhäuser und eine Kindertagesstätte entstehen.</p> <p>Eine frühzeitige Beteiligung ist für mich zum Thema „Städtebauliche Kriminalprävention“ im Rahmen der kommenden Projektierung des neuen Quartiers von großem Interesse.</p> <p>Auch wenn es um die Gestaltung der angrenzenden öffentlichen und halböffentlichen Freiflächen sowie die baulichen Maßnahmen geht. Dazu möchte ich meine Bitte an die Kommunalverwaltung richten, mich bereits in der frühen (informellen) Projektierungs- und Planungsphase zu beteiligen. Eine Einflussnahme kriminalpräventiver Aspekte ist erfahrungsgemäß im formellen Beteiligungsverfahren i.R.d. TöB zu spät.</p>	<b>Kenntnisnahme. Es ist keine Abwägung erforderlich.</b>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Hierbei unterstützen wir Sie konkret:</p> <p>Die Beraterinnen und Berater für Städtebauliche Kriminalprävention in den Polizeipräsidien unterstützen bei der Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) und bei Umplanungen von bereits bebauten Gebieten, die aufgrund städtebaulicher Mängel umstrukturiert und aufgewertet werden sollen.</p> <p>Wir bieten unsere Beratung und Mitarbeit beispielsweise bei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Umgestaltung von Konversionsflächen an,</li> <li>- bei der Entwurfsplanung von städtebaulichen Wettbewerbsverfahren,</li> <li>- beim Um- und Neubau von Quartieren / Gewerbeflächen und</li> <li>- bei Maßnahmen zur Belebung von Innenstadtbereichen. Auch der</li> <li>- stadtbildverträgliche Zufahrtsschutz, sowie diesen in Kombination zu anderen städtebaulichen Aspekten wie z.B.</li> <li>- Resilienz und Klimaanpassung von Kommunen,</li> <li>- Smart City und Digitalisierung</li> <li>- der Gestaltung von Freiflächen und Grünräumen,</li> <li>- Städtebauförderung und andere staatliche Förderprogramme ausfindig machen,</li> <li>- bürgerschaftliche Beteiligungsprozesse (z.B. ISEK)</li> <li>- Sozialer Zusammenhalt,</li> <li>- Verkehrswende, etc..</li> </ul> <p>sind Teile unseres Themenportfolios.</p> <p>Wir stellen fest, dass nach Ereignissen wie z.B. in Volkmarshausen 2020 oder Witzhausen 2021, vermehrt Anfragen im Bereich Durch- und Zufahrtsschutz zur Sicherung des öffentlichen Raums für die Kommunen von Interesse sind; vor allem Schutzelemente, die stationär und gestalterisch mit dem Stadtbild (Bushaltestellen, Bänke, Pflanzkübel, etc.) verträglich sind.</p> <p>Dass Veranstaltungen in Südhessen das Ziel von terroristischen Fahrzeugangriffen wie in Nizza, Stockholm oder Berlin werden, ist eher gering. Dennoch sind schädigende Ereignisse, die oft von Einzelpersonen mit Fahrzeugen begangen werden, nie auszuschließen. Dazu zählen z.B. erweiterter Suizid, illegale Straßenrennen, Abkommen von der Fahrbahn infolge hoher Geschwindigkeit und / oder der Einnahme von Medikamenten / Alkohol / Drogen, Racheaktionen nach Streitigkeiten, etc.</p> <p>Bei wiederkehrenden Veranstaltungen empfehlen wir Kommunen, sich aus Gründen der Nachhaltigkeit mit der stadtbildverträglichen Gestaltung von Schutzmaßnahmen an Veranstaltungsräumen auseinanderzusetzen. Gerne unterstützen wir Sie dabei.</p>	

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Aber auch bei sonstigen öffentlichen Räumen die dem Aufenthalt von Menschen dienen. Zu den „sonstigen Räumen“ zählen wir Spielplätze, Quartiersplätze, Schulhöfe, Sammelpunkte, die Liegewiese am Badensee, der Stadtpark, Bushaltestellen, der Marktplatz, etc. Der moderne bauliche Bevölkerungsschutz sollte als solcher nicht wahrgenommen werden.</p> <p>Um diese Ziele zu erreichen, sollten Sicherheitsingenieure, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten mit den polizeilichen Fachberatern für städtebauliche Kriminalprävention interdisziplinär zusammenarbeiten. Wir beraten kostenlos, neutral und ganz individuell. Dazu nehmen wir gerne an Besprechungsrunden, Sitzungen von kommunalen Gremien oder an runden Tischen mit allen verantwortlichen Akteuren teil. Wir machen Ortsbegehungen, Beleuchtungsrundgänge, beteiligen uns bei den ersten Entwürfen zu Rahmenplänen / Bebauungsplänen / Städtebaulichen Wettbewerben und beraten in Fragen der Sicherheit z.B. auch die Bauausschüsse von Kommunen und/oder beauftragte Planer.</p>	
16	DADINA Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation	24.11.2023	<p>Vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungs- bzw. FNP-Änderungsverfahrens der Stadt Babenhausen, zu dem wir wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Aufgrund der unweit des Plangeltungsbereichs befindlichen Bushaltestelle „Frankfurter Straße“ erachten wir das Vorhaben als sehr gut vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. Ausweislich des VEP und der Bebauungsplanzeichnung gelangen Fußgänger über die Ein- und Ausfahrt direkt zum plangegenständlichen Nahversorgungsmarkt. Um das Gefährdungspotential für Fußgänger durch den Pkw-Verkehr an dieser Stelle zu minimieren, regen wir an, begleitend zur Ein- und Ausfahrt (südliche Seite) einen ausreichend dimensionierten Gehweg vorzusehen und hierfür in der Planzeichnung die Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen entsprechend zu erweitern.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b> Die Planung wird entsprechend der Stellungnahme geändert. Am südlichen Rand des Plangebietes ist im Vorhaben- und Erschließungsplan ein Gehweg in einer Breite von 1,0 Meter vorgesehen.</p>
17	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	30.10.2023	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände vorzubringen haben. Für die Bauleitplanung möchten wir jedoch folgende Anregung geben.</p> <p>Die Haltestelle Babenhausen Frankfurter Straße zur Erschließung des Gebietes ist noch nicht barrierefrei ausgebaut. Wir regen in Bezug auf § 8 (5) BGG und § 8 (3) PBefG an, diese barrierefrei auszubauen und mit einem Witterungsschutz sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Des Weiteren regen wir an, die Zuwegungen und Straßenquerungen barrierefrei zu gestalten.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Mit der Planung wird nicht in den öffentlichen Straßenverkehrsraum eingegriffen. Es kann aber auch nicht erkannt werden, dass die Planung einem späteren barrierefreien Ausbau der Bushaltestelle entgegenstehen würde.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link:  <a href="https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen">https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen</a></p> <p>Wir bitten Sie, unsere Anmerkung zu berücksichtigen, und wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.</p>	
19	Amprion GmbH	02.11.2023	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<b>Kenntnisnahme. Es ist keine Abwägung erforderlich.</b>
20	Deutsche Telekom Technik GmbH	27.10.2023	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <a href="https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html">https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html</a> ersichtlich und jederzeit einsehbar.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p>	<p><b>Die Hinweise werden zur Kenntnis.</b></p> <p>Der Bebauungsplan überplant keine öffentliche Verkehrsflächen. Regelungen zum Vorhalten für Trassen für Telekommunikationslinien in öffentlichen Verkehrswegen bleiben damit entbehrllich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,</li> <li>• entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</li> <li>• der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,</li> <li>• eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</li> <li>• die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> </ul>	

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
21	e-Netz Südhessen AG	09.11.2023	<p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH.</p> <p>Im Gebiet der Stadt Babenhausen sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom, Gas und Straßenbeleuchtung.</p> <p>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:</p> <p>Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert werden.</p> <p>Ihr Ansprechpartner ist Herr ██████████ in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel.: (06151) 701 ██████████</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p>Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.</p>
26	Zweckverband Abfall- und Wertstoffeinsammlung für den Landkreis Darmstadt-Dieburg	30.10.2023	<p>Danke für die Unterlagen und das angenehme Telefonat.</p> <p>Bei der Planung ist die Abfallsammelstelle „Müll“ an dem Rampenpodest markiert —Rückwärtsfahrt erforderlich-. Für unseren Bereich möchten wir Ihnen mitteilen, dass die Abfälle ausschließlich bei einer Vorwärtsfahrt geleert bzw. eine Entsorgung vorgenommen wird. Es ist möglich die jeweiligen Abfälle vom Eigentümer / Mieter / Hausmeisterservice entsprechend zur Abfuhr bereitzustellen.</p> <p>Weiter geben wir Ihnen gerne folgende Eckpunkte bekannt die bei den Planungen zu berücksichtigen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stichstraßen ohne Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge dürfen nicht angefahren werden</li> <li>• Privatstraßen werden nicht befahren</li> <li>• In solchen Fällen ist es notwendig entsprechende Sammelplätze an der nächstgelegenen LKW geeigneten Durchfahrtsstraße einzuplanen und die Betroffenen Eigentümer zeitig entsprechend zu informieren</li> </ul> <p>Bei öffentlichen Straßen, die von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fahrbahnbreiten</li> <li>• Schleppkurven</li> <li>• Einmündungsbereiche, sowie</li> <li>• ausreichend dimensionierte LKW-Wendeanlage soweit diese in Stichstraßen einfahren sollen</li> </ul>	<p><b>Die Hinweise werden berücksichtigt.</b></p> <p>Änderungen an der Planung sind jedoch nicht erforderlich. Die Abfallentsorgung für den geplanten Markt und die Bäckerei erfolgt nicht über den Zweckverband, sondern wird über den Einzelhandel selbst gewährleistet. Änderungen an der Planung sind daher nicht erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Behörde/Träger	Schreiben vom...	Hinweise und Einwendungen	Beschlussempfehlungen zur Abwägung
			<p>entsprechend den einschlägigen Richtlinien zu beachten. Dabei ist im allg. von einem 3-Achs-LKW mit angebaute Schüttung auszugehen (ca.11m).  Achtung an Engstellen / Fahrzeugüberhang berücksichtigen bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenlaternen</li> <li>• Stromkästen</li> </ul> <p>Die Entsorgung der bereitgestellten Abfälle erfolgt an den öffentlichen Straßen die von dem Entsorgungsfahrzeug angefahren werden können.  Hier sind ggfs. entsprechende Ing.-büros mit Erfahrung im Straßen- und Verkehrswegebau einzubinden. Die folgenden Vorschriften sind zu beachten und sollten Planern in dem Bereich bekannt sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• DGUV 214-033 Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen</li> <li>• DGUV 114-601 Branche Abfallwirtschaft, Teil 1: Abfallsammlung</li> <li>• RAS 06 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen</li> <li>• VDI 2160 Technische Regel Abfallsammlung in Gebäuden und auf Grundstücken (Behälterstandplätze)</li> </ul>	

aufgestellt:  
Nürnberg, 10.02.2025  
**TB MARKERT PartG mbB**

Matthias Fleischhauer  
Stadtplaner