



Stadt Babenhausen

Landkreis Darmstadt-Dieburg

29. Änderung des Flächennutzungsplans

**Parallelverfahren zum Bebauungsplan
„Feuerwehr West“**

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf vom 26.08.2024

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Babenhausen
vertreten durch
den Bürgermeister Dominik Stadler

Marktplatz 2
64832 Babenhausen

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

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

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

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

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

Bearbeitung: Matthias Fleischhauer
Stadtplaner ByAK

Laurin Bühl
B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Nicolas Schmelter
B. Sc. Landschaftsarchitektur und Landschaftsplanung

Planstand Vorentwurf vom 26.08.2024

Nürnberg, 26.08.2024
TB|MARKERT

Babenhausen, _____
Stadt Babenhausen

Matthias Fleischhauer

Bürgermeister Dominik Stadler

Inhaltsverzeichnis

A	Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Ausgangssituation	5
A.4	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	6
A.4.1	Übergeordnete Planungen	6
A.4.2	Wasserhaushalt	9
A.4.3	Immissionsschutz	9
A.4.4	Denkmalschutz	9
A.5	Änderung des Flächennutzungsplans	10
A.5.1	Räumlicher Geltungsbereich	10
A.5.2	Nutzungsänderung	10
A.5.3	Flächenbilanz	10
A.5.4	Wesentliche Auswirkungen der Planungen	10
B	Umweltbericht	11
C	Rechtsgrundlagen	12
D	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	13
E	Verzeichnis der Anlagen	14

A Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse

A.1 Anlass und Erfordernis

Zum Stadtgebiet der Stadt Babenhausen gehören neben der Kernstadt fünf Ortsteile. Zur Sicherstellung der öffentlichen Gefahrenabwehr besitzen außer dem Ortsteil Harreshausen alle Ortsteile eine eigene Freiwillige Feuerwehr mit Feuerwehrhaus und Einsatzfahrzeugen. Die Stützpunkte der Feuerwehren in Hergershausen und Sickenhofen bestehen seit mehreren Jahrzehnten an ihren jetzigen Standorten und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Eine Anpassung dieser Standorte ist aufgrund der Flächenverhältnisse im baulichen Bestand nicht möglich und würde aufgrund des Alters der Gebäude zudem unwirtschaftlich hohe Kosten verursachen, sodass ein Neubau erforderlich wird.

Innerhalb der als Siedlungsbereiche dargestellten Flächen des wirksamen Flächennutzungsplans sind keine für den vorgesehenen Nutzungszweck passenden, ausreichend großen und außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegenden Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden. Folglich kommen für die Neuerrichtung des Feuerwehrstützpunkts nur Flächen im bisherigen Außenbereich in Betracht, für die eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen müssen.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel der vorliegenden Planung ist die planungsrechtliche Ermöglichung des Neubaus eines Feuerwehrstützpunkts zwischen den Babenhäuser Ortsteilen Hergershausen und Sickenhofen. Zweck des geplanten Neubaus ist die langfristige Sicherstellung der Einsatzfähigkeit der örtlichen Feuerwehren und damit Gewährleistung der öffentlichen Gefahrenabwehr.

A.3 Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im Westen des Stadtgebiets der Stadt Babenhausen, ungefähr mittig zwischen den Ortsteilen Hergershausen und Sickenhofen, südlich der Hergershäuser Straße (K 183). Das Gelände ist wie der Großteil des Babenhäuser Stadtgebiets topografisch eben.

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ist in alle Richtungen ebenfalls von Flächen für die Landwirtschaft, in südlicher und nordwestlicher Richtung „Wiesen- und Weidewirtschaft“, umgeben. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III eines im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu zwei Bereichen der Schutzzone II.

A.4 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Übergeordnete Planungen

Die Änderung der Plangebietsfläche im Flächennutzungsplan zu einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und damit einer Darstellung, die eine Bebauung ermöglicht, widerspricht teilweise dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010 sowie dessen derzeit im Entwurfsstadium befindlichen, auf dem Landesentwicklungsplan Hessen 2020 basierenden Fortschreibung. Zentrale Konflikte sind die Lage in einem Regionalen Grünzug und die Überschneidung mit einem „Vorranggebiet Landwirtschaft“.

Die Stadt Babenhausen hat deshalb im März 2023 eine „landesplanerische Anfrage zur Erlangung von Baurecht“ für den geplanten Feuerwehrstützpunkt beim Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht, in dessen Antwort aus dem Mai 2023 das Vorhaben als grundsätzlich genehmigungsfähig beurteilt wird. Die erforderliche Ausgleichsfläche für den in Anspruch genommenen Regionalen Grünzug wurde von der Stadt Babenhausen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt. Die mit Schreiben des Regierungspräsidiums vom 05.10.2023 für geeignet befundene Fläche zwischen dem Wohngebiet *Ost I* und dem Gelände der Firma Continental an der Seligenstädter Straße ist nachrichtlich in die Darstellung der FNP-Änderung aufgenommen.

Auf die Begründung des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Feuerwehr West“ wird hinsichtlich einer vertieften Betrachtung des Kapitels „Übergeordnete Planungen“ verwiesen.

A.4.1.1 Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (LEP)

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

Zentrale Ziele und Grundsätze des LEPs für die vorliegende Planung (Auszug):

4. Freiraumentwicklung und Ressourcenschutz

4.1 Freiraumfunktionen

(G) In Freiräumen werden unterschiedliche, sich teilweise ergänzende

- ökologische Nutzungen und Funktionen,
- ökonomische Nutzungen und Funktionen bzw.
- siedlungsstrukturelle Nutzungen und Funktionen

wahrgenommen.

Diese sollen im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung vor einer Inanspruchnahme möglichst geschützt werden. Ist eine erstmalige Flächeninanspruchnahme für Siedlungs-

und Verkehrszwecke bzw. für die Realisierung der Energiewende nicht zu vermeiden, soll diese möglichst flächensparend und umweltschonend erfolgen. [...] // 4.1-2 (G)

4.3 Erholung und Landschaft

- (Z) Zur Sicherung der siedlungsnahen Freiraum- und Erholungsfunktionen sowie als Gliederungselement der Landschaft sind in den Regionalplänen, in den Verdichtungsräumen sowie in Teilräumen mit vergleichbarer Siedlungsdynamik, ausreichend große, zusammenhängende, nicht besiedelte Freiräume als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ festzulegen. Die Funktionen der Regionalen Grünzüge dürfen nicht durch andere Nutzungen beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung des Wasserhaushalts oder zu einer Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. // 4.3-1 (Z)
- (Z) Eine Inanspruchnahme Regionaler Grünzüge durch entgegenstehende Nutzungen ist nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig Flächen vergleichbarer Größe, Qualität und vergleichbarer Funktionen dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden. // 4.3-2 (Z)

A.4.1.2 Regionalplan Südhessen 2010 (RPS)

Zentrale Ziele und Grundsätze des RPS 2010 für die vorliegende Planung (Auszug):

4 Freiraumsicherung und -entwicklung

4.3 Regionaler Grünzug

Z4.3-2 Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Z4.3-3 Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.

10 Land- und Forstwirtschaft

10.1 Landwirtschaft

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

Hinweis zum Entwurf des Regionalplans Südhessen 2024:

Die im Entwurf der Neufassung des RPS enthaltenen, für das vorliegende Vorhaben relevanten Aussagen unterscheiden sich nur unwesentlich von denen des gültigen RPS aus dem Jahr 2010. Bei sich abzeichnenden gravierenden Änderungen wäre eine frühzeitige Anpassung an die künftig geltenden Rahmenbedingungen sinnvoll, da dies hier jedoch bislang nicht der Fall ist, wird auf eine Wiedergabe der Inhalte des Entwurfs des RPS 2024 verzichtet.

A.4.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen ist das Plangebiet vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

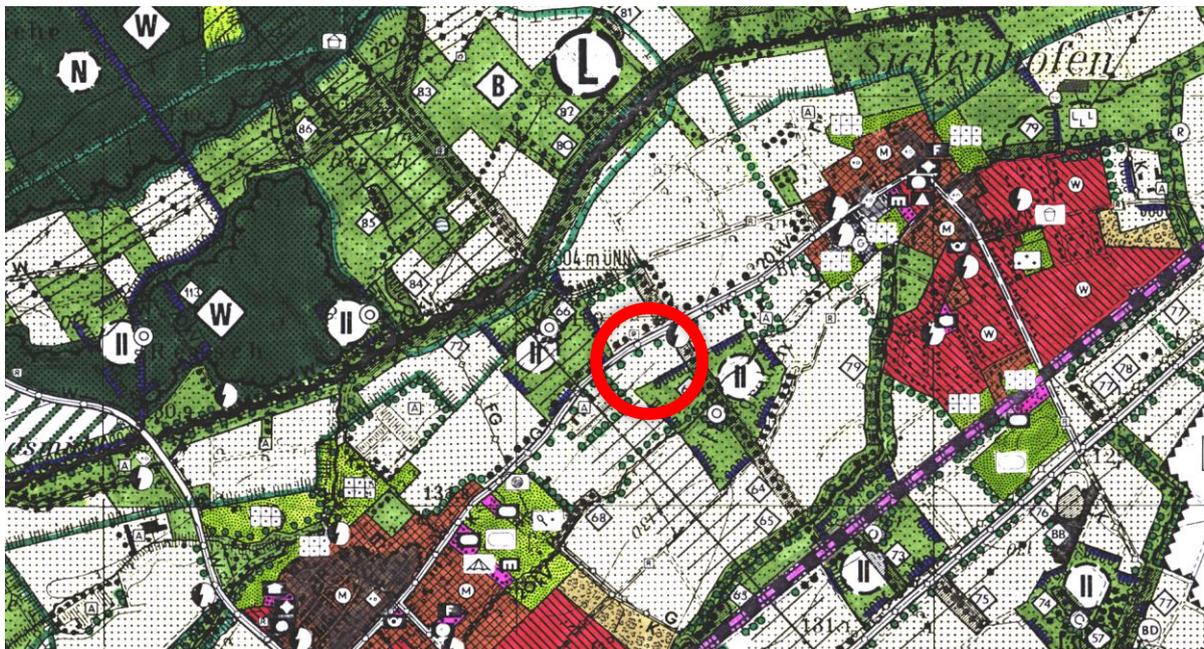


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen, genehmigt im Jahr 2000; Lage des Plangebiets näherungsweise rot umrandet (Quelle: Bauamt Stadt Babenhausen 2023)

A.4.1.4 Baurecht, rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Da Feuerwehren als Teil der öffentlichen (Sicherheits)Infrastruktur bzw. der örtlichen Gefahrenabwehr nicht unter den Katalog der im Außenbereich privilegierten Nutzungen fallen, besteht für das vorliegende Vorhaben kein Baurecht. Da die beabsichtigte Nutzung der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans widerspricht, wird die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Feuerwehr West“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

A.4.2 Wasserhaushalt

Durch das Plangebiet verlaufen keine Gewässer. Die Gersprenz als nächstgelegenes klassifiziertes Gewässer (II. Ordnung) verläuft etwa 300 m nördlich des Plangebiets. Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen unkritischen Nutzung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIA eines Trinkwasserschutzgebiets und direkt zwischen zwei von dessen engeren Schutzzonen (Zone II). Da sich das Schutzgebiet noch im Festsetzungsverfahren befindet, sind Änderungen an der Abgrenzung der Schutzzonen und damit ggf. auch das teilweise oder vollständige Hineinfallen des Plangebiets in eine Schutzzone II möglich. Aus dem o.g. Schreiben des Regierungspräsidiums Darmstadt aus dem Mai 2023 geht hervor, dass das zuständige Dezernat den geplanten Standort kritisch sieht, u.a. auch wegen des Abstand von nur etwa 150 m zum nächsten Fassungsbereich, und mit umfangreichen Auflagen und auch Nutzungseinschränkungen zu rechnen ist. Nachgeordnet zur Änderung des Flächennutzungsplans ist deshalb im Rahmen der konkreten Bebauungsplanung zwingend eine Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde zu führen.

A.4.3 Immissionsschutz

Im Plangebiet und seiner Umgebung bestehen keine regelungsbedürftigen Immissionseinflüsse. Gleichzeitig sind auch durch die Realisierung des vorliegenden Vorhabens keine gravierenden Auswirkungen auf außerhalb des Plangebiets liegende Immissionsorte zu erwarten.

A.4.4 Denkmalschutz

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Baudenkmale sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

A.5 Änderung des Flächennutzungsplans

A.5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst folgende Flurstücke:

	Gemarkung	Flur	Flurstücke
teilweise	Hergershausen	2	3, 4

Der Umgriff der 29. Änderung des Flächennutzungsplans ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feuerwehr West“.

A.5.2 Nutzungsänderung

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die vollständige Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

A.5.3 Flächenbilanz

Flächennutzung	Darstellung wirksamer FNP	Darstellung nach geplanter Änderung
Flächen für die Landwirtschaft	0,84 ha	0,00 ha
Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“	0,00 ha	0,84 ha
Summe	0,84 ha	0,84 ha

Tab. 1: Flächenbilanz Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Babenhausen

A.5.4 Wesentliche Auswirkungen der Planungen

Durch die Überplanung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung, Versiegelung und Verdichtung bisheriger landwirtschaftlicher Flächen geschaffen. Damit ergibt sich eine Verschlechterung bzw. teilweise Eliminierung der Bodenfunktionen, ein Verlust landwirtschaftlich nutzbarer Flächen und eine überirdische Ableitung von Niederschlagswasser. Durch die geringe überplante Fläche und die ökologisch intakte, weiträumig unversiegelte Umgebung des Plangebiets ist jedoch in der Summe nicht mit nennenswerten Verschlechterungen für den Naturhaushalt zu rechnen. Konkretere Auswirkungen, die sich durch die Ausplanung und Realisierung eines Vorhabens auf der Fläche ergeben, sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

B Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gliederung und Inhalte der Umweltprüfung richten sich nach Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sollen Doppelprüfungen vermieden, d. h. die Umweltprüfung soll in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Für die vorliegende 29. Änderung des Flächennutzungsplans wird daher alleinig auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Feuerwehr West“ verwiesen, der der hier vorliegenden Begründung als Anhang beigefügt ist. Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 34)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211)

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen, genehmigt im Jahr 2000; Lage des Plangebiets näherungsweise rot umrandet (Quelle: Bauamt Stadt Babenhausen 2023).....8

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenbilanz Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Babenhausen 10

E Verzeichnis der Anlagen

- Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehr West“ in der Fassung vom 26.08.2024