



STADT RODGAU STADTTEIL HAINHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN HAINHAUSEN Nr. 21 „BOLZPLATZ“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



TEIL A – BEGRÜNDUNG ENTWURF

Projekt: S 841 / 23

Stand: Juni 2026

PLANERGRUPPE ASL

Hedderheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt a.M.
Fon 069 / 78 88 28, E-Mail: info@planergruppeasl.de

Auftraggeber:

Stadt Rodgau

Hintergasse 15

63110 Rodgau

Bearbeitung durch:

PLANERGRUPPE ASL

Hedderheimer Kirchstraße 10,

60439 Frankfurt a. M.,

Fon: 069 / 78 88 28, E-Mail: info@planergruppeasl.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ronald Uhle

Dipl.-Ing. Bettina Rank

Dipl.-Ing. Claudia Uhle

Projektkoordination, Stadtplanung

Stadtplanung

Landschaftsplanung

Inhalt

Begründung		Seite
1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen	5
3.	Lage und Geltungsbereich	7
4.	Übergeordnete Planungsvorgaben	8
4.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	8
4.2	Rechtskräftiger Bebauungsplan	10
4.3	Schutzgebiete	11
4.4	Geschützte Biotope	11
5.	Bestandsbeschreibung	13
5.1	Topografie	13
5.2	Erschließung / Verkehr	13
5.3	Bebauung	14
5.4	Grünordnung	14
5.5	Bodenschutz	15
5.6	Lärmschutz	16
5.7	Artenschutz	17
6.	Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen	18
6.1	Übergeordnete Planungsziele	18
6.2	Verkehrsflächen	18
6.3	Bebauung	19
6.4	Wasserflächen / Überschwemmungsgebiet	22
6.5	Grünordnung und Landschaft	24
6.6	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	29
6.7	Sonstige Hinweise und Empfehlungen	30
7.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung	33
7.1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	33
7.2	Umsetzung und Vollzug	37
8.	Städtebauliche Planstatistik	38

Anlagen	
1	Bestandsplan Planergruppe ASL, Frankfurt, Juni 2026
2	Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan H 21 "Bolzplatz" im Stadtteil Hainhausen der Stadt Rodgau, DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 11.08.2024
3	BPlan Hainhausen Nr. 21 "Bolzplatz" "Artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung" Dipl. Biol. Gerhard Eppler, Bensheim, 21.03.2025

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

In ihrer Sitzung am 22.05.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rodgau die Aufstellung des Bebauungsplans Hainhausen Nr. 21 „Bolzplatz“ beschlossen.

Die Stadt Rodgau hat während der Coronapandemie im Ortsteil Hainhausen einen Bolzplatz angelegt. Die Fläche liegt nördlich eines seit vielen Jahren bestehenden Reitplatzes für die Hobbypferdehaltung. Beide Flächen befinden sich im Gebiet des Bebauungsplanes Hainhausen H15, welcher die Sicherung eines Kleingartengebietes zum Inhalt hat. Der Bereich des Bolz- und Reitplatzes umfasst die westlichen Flächen des Bebauungsplanes. Hier waren ursprünglich ein Vereinsheim, weitere Kleingärten, ein Parkplatz mit Zufahrtsstraße sowie entlang der Rodau die Entwicklung einer Grünfläche vorgesehen. Der Bebauungsplan Hainhausen H15 ist im westlichen Teil funktionslos geworden.

Zur Sicherung der heutigen Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planung macht zudem naturschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen erforderlich.

Als Ausgleichsmaßnahme war u. a. eine Aufwertung der Gewässerrandstreifen der Rodau vorgesehen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB stellte sich jedoch heraus, dass die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zum Teil nicht gegeben ist und eine andere Ausgleichsfläche bei den Behörden keine Akzeptanz gefunden hatte. Infolgedessen wurden die diesbezüglichen Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt nun durch die Inanspruchnahme von Ökokontomaßnahmen.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 G vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 29.02.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 01. 06. 2026, (BGBl. 2026 I Nr. 163 vom 01.06.2026)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV)

Ausfertigungsdatum 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 V vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) ersetzt V 2129-32-1 v. 12.07.1999 I 1554 (BBodSchV)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 G vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr.84)

Hessische Bauordnung (HBO)

vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch G vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 05.02.2026 (GVBl. 2026 Nr. 8)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)

vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 G vom 16.12.2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 G vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211)

3. Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Rodgau liegt in Südhessen im Rhein-Main-Gebiet und gehört zum Landkreis Offenbach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtteil Hainhausen. Er liegt nördlich der Ortslage zwischen der S-Bahnlinie S 1 im Westen und dem Ortsrand des Stadtteils Weiskirchen im Osten.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von knapp 1,2 ha umfasst Flächen westlich der Rodau mit einem Reitplatz, einem Bolzplatz, Zufahrtswege und Parkplatz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke der Stadt Rodgau:

Gemarkung Hainhausen

Flur 3

Flurstück 6/1 tlw., 7, 8 und 31 tlw.

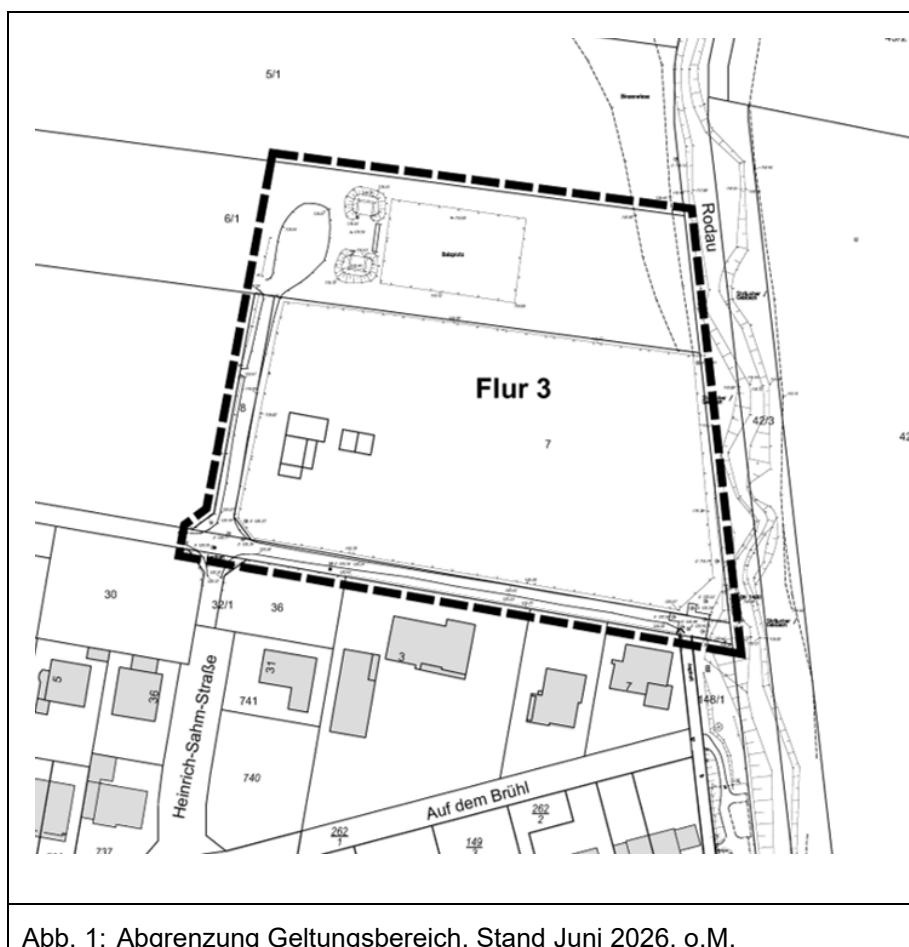


Abb. 1: Abgrenzung Geltungsbereich, Stand Juni 2026, o.M.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (Lit.1). Er wurde am 17.12.2010 von der Regionalversammlung beschlossen und im Juni 2011 von der Landesregierung genehmigt. Mit der Bekanntmachung am 17.10.2011 (Staatsanzeiger 42/2011) ist der Plan in Kraft getreten.

Die Stadt Rodgau liegt gemäß dem Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010), im Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main, im Verdichtungsraum und ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Im Regionalen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt dargestellt.

- Grünfläche - Wohnungsferne Gärten
- Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
- ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Vorranggebiet regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion
- Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
- Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan, o.M.

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass über den flächen- und volumenmäßigen Bestand des Bolzplatzes sowie des Hobbyreitplatzes hinaus keine baulichen Maßnahmen zulässig sind. Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan ermöglicht hingegen einen größeren Parkplatz, ein Vereinshaus sowie Gartenhäuser auf 15 Kleingartengrundstücken mit großzügig überbaubaren Flächen. Insofern ist die Überbaumöglichkeit gegenüber dem bestehenden Planungsrecht deutlich eingeschränkt. Die vorhandenen geschützten Biotopstrukturen, wie z. B. Schilf- und Binsenflächen, werden erhalten. Den Darstellungen als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie „ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird mit der Ausweisung von naturschutzrechtlichen Maßnahmen Rechnung getragen.

Anstelle der dargestellten Nutzungsbestimmung der Grünfläche „Wohnungsferne Gärten“ werden die Nutzungen der Grünfläche „Bolzplatz“ sowie der Sonderbaufläche „Hobbyreitplatz“ festgesetzt, welche funktional ebenfalls einer Grünfläche für Freizeit- und Sportnutzungen zugeordnet werden können. Da diese keine größeren baulichen Anlagen umfassen, kommt es zu keinen Einschränkungen des Vorranggebiets „Regionaler Grünzug“.

Bei dem Vorhaben geht es im Wesentlichen um die Bestandssicherung des bereits vorhandenen Bolzplatzes und des Hobbyreitplatzes. Eine geringfügige Neuversiegelung kann durch die Befestigung des Parkplatzes erfolgen. Aufgrund der geringen Größe der versiegelten Fläche und des hohen Anteils der umgebenden Vegetationsflächen einschließlich der Neupflanzung von Einzelbäumen ist nicht mit maßgeblichen Veränderungen des Kleinklimas bzw. mit Auswirkungen auf das „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ zu rechnen.

In den östlichen Bereich des Plangebiets erstreckt sich ein rechtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100. Die in dem Überschwemmungsgebiet liegenden Grünstrukturen werden rechtlich gesichert bzw. die Wiesenflächen extensiviert. Im Bereich des Hobbyreitplatzes werden die im Überschwemmungsgebiet liegenden Flächen aus der Beweidungsnutzung herausgenommen. Für das Überschwemmungsgebiet ergeben sich daher keine Änderungen des Retentionsvolumens oder sonstige nachteilige Auswirkungen.

Die Maßnahmen entsprechen somit den regionalplanerischen Zielvorgaben bzw. den formulierten Grundsätzen. Die abweichende Zweckbestimmung der Grünfläche kann im Rahmen der Novellierung des Regionalen Flächennutzungsplans geändert werden.

4.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan



Abb. 3: Bebauungsplan Hainhausen Nr.15, o.M., Ausschnitt, Quelle: Bürgerportal Stadt Rodgau

Die als Reit- und Bolzplatz genutzten Flurstücke liegen im Geltungsbereich des seit dem 02.04.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes Hainhausen Nr. 15 „Kleingartengelände nördlich der Ortslage und östlich der Bahn“.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hainhausen Nr. 21 setzt der Bebauungsplan Hainhausen Nr. 15 Flächen für ein Vereinshaus, Kleingartennutzungen, eine Stellplatzanlage, Flächen für die Landwirtschaft mit extensiver Nutzung sowie öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindungen und extensiver Wiesennutzung entlang der Rodau-Uferbepflanzung fest.

Die dort zwischenzeitlich entstandene Nutzung als Bolzplatz und die bestehende Nutzung als Hobbyreitanlage stehen nicht im Einklang mit den Festsetzungen des aus dem Jahr 1992 stammenden Bebauungsplanes Hainhausen Nr. 15. Der Bebauungsplan ist somit in Teilen funktionslos geworden. Die vorhandenen Nutzungen erfordern daher eine bauleitplanerische Neufassung.

4.3 Schutzgebiete

Laut der Internetabfrage der Geofachanwendungen (WebGIS) (Lit. 2) am 11.06.2026 grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ im Norden und Westen an den Geltungsbereich an.

Weiter sind weder Naturschutz-, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete noch sonstige Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs oder in den angrenzenden Gebieten ausgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Wasser- oder Trinkwasserschutzgebiet. Die an die Rodau angrenzenden Bereiche liegen zum Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100 nach dem HWG. Die Grenzen sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

4.4 Geschützte Biotope

In Bereich der Rodau befinden sich nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope. Nach dem NaturegViewer Hessen handelt es sich hierbei um Biotope die den Biotoptypen die „Seggen- und binsenreiche Nasswiesen“ sowie „Sumpfflächen“ zugeordnet werden.

2023 und 2024 wurden Vermessungen durchgeführt, die den Darstellungen der geschützten Biotope im Wesentlichen entsprechen. Die Vermessung ist, aufgrund des kleinen Darstellungsmaßstab im NaturegViewer deutlich genauer, sodass sich in der Plandarstellung auf die Vermessung bezogen wird.

Die Planung greift nicht in die Biotopstrukturen ein und es erfolgen im Umfeld keine Eingriffe, die die Biotopstrukturen ändern oder gefährden könnten. Die geschützten Biotope werden daher in Form einer nachrichtlichen Übernahme im Bebauungsplan gekennzeichnet.



Abb. 4: Abgleich Vermessungsgrundlage / Darstellung NaturegViewer, Abfrage 25.02.2026
gelbgrün = Seggen- und binsenreiche Nasswiesen, türkisgrün = Sümpfe

5. Bestandsbeschreibung

5.1 Topografie

Das plangebietsbegleitende Gewässer (Rodau) fließt von südlicher Richtung nach Norden. Der tiefste Punkt des Gewässers liegt im Norden mit einer Höhe von ca. 117,70, die Böschungsoberkante bei ca. 118,40 m ü NN. Die höchste der Gewässersohle liegt im Süden bei einer Höhe von ca. 118,10, die Böschungsoberkante bei ca. 119,70 m ü NN. Die Rodau ist stellenweise markant eingetieft. Das angrenzende Gelände steigt in Richtung Heinrich-Sahm-Straße geringfügig auf ca. 120,00 m, im Bereich des Parkplatzes auf ca. 119,20 m. Das Gelände ist somit fast eben.

5.2 Erschließung / Verkehr

5.2.1 Verkehr

Der Reitplatz und der Bolzplatz im Südwesten des Plangebietes werden über die aus südlicher Richtung kommende Heinrich-Sahm-Straße erschlossen. Richtung Norden führen Feldwege in die freie Landschaft.

5.2.2 ÖPNV

Der S-Bahnhof Hainhausen liegt ca. 600 m in südwestlicher Richtung vom Reitplatz / Bolzplatz, der S-Bahnhof Weiskirchen liegt ca. 900 m in nordwestlicher Richtung. Die S-Bahnlinie S1 verbindet Wiesbaden – Frankfurt – Offenbach – Rödermark.

Nahe des Plangebietes verläuft die Buslinie OF-40 der Stadtwerke Rodgau, die hier mehrere Haltestellen bedient. Diese Linie verbindet als „Rodgauer Stadtbuss“ sämtliche Ortsteile der Kommune und stellt die Verbindung zu den Bahnhöfen her. Dort bestehen mit der S-Bahnlinie S1 überregionale Umsteigemöglichkeiten Richtung Rödermark als auch in Richtung Offenbach, Frankfurt und Wiesbaden. Zudem bestehen hier Umsteigemöglichkeiten zu den regionalen Buslinien (OF-85, OF-97, OF-99) der KVG Offenbach, die Direktverbindungen zu vielen weiteren Kommunen des Landkreises Offenbach anbieten.

5.3 Bebauung

Im Bereich des Reitplatzes im Südwesten des Geltungsbereiches befinden sich Pferdeunterstände und Schuppen. Weitere Bebauungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.



Foto 1: Unterstände Reitplatz, Flurstück 7



Foto 2: Unterstände Reitplatz Flurstück 7

5.4 Grünordnung

Die Biotopstrukturen wurden im Rahmen von Bestandsaufnahmen im September 2023 sowie im Juni 2024 erfasst und sind im Bestandsplan detailliert dargestellt.

Die Flächen des Reitplatzes (Sand-, Weide- und Übungsplatzflächen) sowie des Bolzplatzes einschließlich der Fläche mit den neu angepflanzten Bäumen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Voreingriffsfläche behandelt und gehen in die Bilanzierung als Wiesenfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung, zum Teil feucht, artenarm ein.



Foto 3: Reitplatz, Weidefläche, Übungsplatz



Foto 4: Bolzplatz



Foto 5: Parkplatz am Bolzplatz



Foto 6: Baumpflanzung am Bolzplatz

Die Rodau, die im Osten an den Geltungsbereich grenzt, wurde in diesem Abschnitt als naturnahes Fließgewässer renaturiert.

Der Uferbereich unterscheidet sich in Zonen mit Sträuchern und Gebüsch sowie in nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope mit Schilf- und Hochstaudenbeständen und seggen- und binsenreichen Nasswiesen.

5.5 Bodenschutz

Im Umweltbericht wird das Thema Boden und Bodenschutz beschrieben.

5.6 Lärmschutz

Eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Hainhausen Nr. 21 „Bolzplatz“ im Stadtteil Hainhausen der Stadt Rodgau wurde vom DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt mit Datum vom 11.08.2024 vorgelegt. Das Gutachten liegt in der Anlage (Anlage 2) zum Bebauungsplan bei. Zusammenfassend wird darin festgestellt:

„An der südlich und östlich gelegenen Wohnbebauung sind bei tags zeitlich uneingeschränkter Nutzung des Bolzplatzes durch Jugendliche und Erwachsene die Anforderungen der Freizeitlärmrichtlinie /1/ an den Schallimmissionsschutz für allgemeine Wohngebiete ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten.*

Für die westlich gelegene Kleingartenanlage nennt die Freizeitlärmrichtlinie /1/ keine Immissionsrichtwerte (s. Tab. 3.1). Wird dieser Kleingartenanlage im Hinblick auf die Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung des Bolzplatzes dennoch eine Schutzbedürftigkeit zugesprochen und diese Schutzbedürftigkeit entsprechend der eines Mischgebietes eingestuft, so wären die hierfür geltenden Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie /1/ tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit (6 – 8 Uhr, 20 – 22 Uhr) und an Sonn- und Feiertagen um bis zu ca. 10 dB(A) überschritten, tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit (8 – 20 Uhr) um bis zu ca. 5 dB(A) überschritten. Mögliche Lärmschutzmaßnahmen sind:

- *Verschiebung des Bolzplatzes nach Osten so weit, dass der Abstand vom Rand des Bolzplatzes zur Kleingartenanlage mindestens 50 m beträgt oder*
- *Errichtung einer mindestens 2 m hohen und 20 m langen Lärmschutzanlage östlich des Bolzplatzes (z. B. Wall).*

Als weitere alternative Lärmschutzmaßnahme zur Richtwerteinhaltung könnte gemäß Gl. 3.1 die Nutzungszeit des Bolzplatzes auf maximal 70 min am Tag eingeschränkt werden. Hiermit ist allerdings ein bestimmungsgemäßer Betrieb des Bolzplatzes nicht mehr möglich“

Gemäß der Freizeitlärmrichtlinie bestehen keine Richtwerte oder gesetzlichen Vorgaben für Kleingärten oder wohnungsferne Gärten. Das Schallschutzgutachten ist daher lediglich hypothetisch der Frage nachgegangen, welche Folgen sich ergäben, wenn man den Kleingärten eine Schutzbedürftigkeit entsprechend der eines Mischgebietes zuordnen würde. Die Folge hiervon wäre z. B. eine Verschiebung des Bolzplatzes in Richtung Osten, die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder die Einschränkung der Benutzungszeiten. Diese Lärmschutzmaßnahmen stellen eine freiwillige Leistung ohne dem Grunde nach bestehenden Anspruch dar.

Die Kleingärten werden ausschließlich tagsüber oder in den frühen Abendstunden genutzt. Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig und findet auch nicht statt. Freizeitlärm, z. B. durch Rasenmäher, Schneidemaschinen und Festaktivitäten, tritt auch in der Kleingartenanlage selbst auf. Insofern ist die Schutzbedürftigkeit analog zu der eines Mischgebietes aus Sicht der Stadt Rodgau nicht gegeben.

5.7 Artenschutz

Im Rahmen des Scopingtermins am 29.07.2024 wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung für den Bolzplatz zu erstellen. Damit wurde der Dipl.-Biologe Gerhard Eppler, Bensheim, beauftragt.

Die Inhalte der Potenzialabschätzung sind im Umweltbericht beschrieben. Die Ergebnisse werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

6. Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen

6.1 Übergeordnete Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt Rodgau das Ziel, die aktuell als Reit- und Bolzplatz genutzten Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hainhausen Nr. 15 liegen und deren Nutzungen im Widerspruch zum Bebauungsplan stehen, planungsrechtlich zu sichern.

6.2 Verkehrsflächen (9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verlängerung der Heinrich-Sahm-Straße entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im weiteren Verlauf ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ auf einer Breite von 17,50 m gesichert. Die festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz“ dient als Nachweis für den erforderlichen Stellplatzbedarf des öffentlichen Bolzplatzes und der öffentlichen Kleingartenanlage (KGA). Die Umsetzung einschließlich der Zeitschiene wird mit den Stadtwerken der Stadt Rodgau abgestimmt.

Die Erschließung des Reit- und Bolzplatzes erfolgt über die Zufahrtsstraße sowie den Parkplatz. Von hier aus können auch die Zuwege zum westlich angrenzenden Kleingartengebiet erreicht werden. Die Zufahrtsstraße umfasst das Flurstück 8, welches eine Breite von ca. 5,0 bis 5,15 m aufweist, sodass hier auch eine ausreichende Breite für die Zufahrt der Feuerwehr gewährleistet ist.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, nördlich der Bebauung „Auf dem Brühl“, ist die Wegeparzelle als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg/Fußweg“ ausgewiesen.

Rechtliche Festsetzungen:

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ und mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg / Fußweg“ festgesetzt.

6.3 Bebauung

6.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte Fläche für die Hobby-Pferdehaltung erstreckt sich im Süden und Westen bis zu den ausgewiesenen Wegeflächen und im Norden bis zu den festgesetzten Grünflächen des Bolzplatzes und der Baumwiese. Im Osten hält sie einen Abstand von 13 m zur Flurstücksparzelle der Rodau bzw. grenzt an die nachrichtlich übernommene Grenze des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes an. Um die Fläche planungsrechtlich zu sichern, ist sie als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hobby-Pferdehaltung“ festgesetzt. Genaue Nutzungsregelungen zur Bebauung sowie zu den befestigten Flächen ergänzen die Festsetzung. Diese orientieren sich in Art und Umfang am Bestand.

Rechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Hobby Pferdehaltung

Die Nutzung ist begrenzt auf die private Pferdehaltung, inklusive die Nutzung zum Reiten und zum Trainieren sowie die Nutzung als Koppel und Weide.

Innerhalb der überbaubaren Fläche sind zulässig:

- Stall (für maximal 4 Pferde)
- Unterstand/Überdachter Futterplatz
- Reitzelt
- Überdachter Longierzirkel
- Überdachtes Mistlager (unabhängig davon, ob Container oder Mistkaute)
- Sattelkammer
- Heu-/Stroh-/Gerätelager (z.B. Mäher, Anhänger usw.)
- Flächen mit wassergebunden Decken
- Reitplätze
- Weideflächen

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur zulässig:

- Reitplätze und befestigte Flächen mit wassergebundener Decke bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 1.625 m²

- Weideflächen
- Einfriedungen

6.3.2 Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Die festgesetzte Anzahl der Geschosse orientiert sich am Bestand. Mehr als eine eingeschossige Bauweise ist für die Pferdehaltung nicht erforderlich. Die Festlegung einer GRZ von 0,1 sorgt für eine ausreichende Bebauungsmöglichkeit für Ställe, Unterstände und Ähnliches.

Rechtliche Festsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt (s. Nutzungsschablone).

Plangebiet SO1 HPF: GRZ - 0,1, Vollgeschosse I

6.3.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind durch Höhenangaben in Metern über dem vorhandenen Gelände festgesetzt. Vorgesehen ist eine Raumhöhe von max. 3,00 m sowie ein Dachaufbau von ca. 0,50 m.

Rechtliche Festsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und § 18 BauNVO)

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die zulässigen Höhen in Form einer Angabe in Meter über vorhandenem Gelände sind der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhen ist die Oberkante der Gebäudehülle.

Höhenfestsetzungen im Plangebiet SO1 HPF

GH max.= 3,50 m ü. v. G.

6.3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für den Bereich der Hobby-Pferdehaltung ist im Plangebiet ein Baufenster mit einem Abstand von jeweils 5,00 m zu den westlichen und südlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Das Baufenster hat eine Größe von 35,00 m x 30,00 m.

Rechtliche Festsetzungen:

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksgrenze

Die überbaubare Fläche des Plangebietes ist durch eine Baugrenze definiert.

Baugrenzen

Entlang der Baugrenzen sind Bebauungen entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

6.3.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und Carports sind auf Grund der Nutzung im Plangebiet nicht vorgesehen. Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen sollen optisch nicht hervortreten und sind deshalb, wie in den angegebenen Festsetzungen, im Baufenster anzuordnen.

Rechtliche Festsetzungen:

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen (§ 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Carports sind allgemein nicht zulässig.

Oberirdische Stellplätze sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

6.3.6 Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen, hierbei handelt es sich um Weide- und Koppelbegrenzungen. Aufgrund der Lage am Ortrand sind mit Ausnahme notwendiger Ballfangzäune aus Gründen des Landschaftsbildes keine weiteren Einfriedungen zulässig.

Rechtliche Festsetzungen:

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,60 m zulässig. Zäune sind mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm anzulegen.

Zulässig sind:

- offen wirkende Weide- und Koppelzäune

Entlang des Bolzplatzes sind metallene Ballfangzäune bis zu einer Höhe von 5,00 m zulässig.

6.4 Wasserflächen / Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Gewässer der Rodau greift geringfügig in die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Flurstücke 7 und 31 ein und wird als Wasserfläche – Bach renaturiert festgesetzt.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Hessischen Wassergesetz (HWG) sind in den Gewässerrandstreifen der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, das Pflügen und die Bodenbearbeitung, die Umwandlung von Grünland in Ackerland, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, das Ablagern von

Gegenständen oder Stoffen, die dem Gewässer schaden können, und die Entfernung der natürlichen Vegetation ohne Genehmigung nicht zulässig. Ziel ist es, entlang der Rodau den Gewässerrandstreifen gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu schützen. Im Bebauungsplan ist der Gewässerrandstreifen im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme dargestellt

Teile des Bebauungsplangebietes liegen im rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet Rodau (Verordnung vom 04.03.2002 - Staatsanzeiger-Nummer 13/2002, Seite 1259). Die Vorschriften der Verordnung sind zu beachten.

Rechtliche Festsetzungen

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB)

Die im Plangebiet liegende Rodau ist als Gewässer renaturiert festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahme

Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG und § 23 HWG

Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Hinweise und Empfehlungen

Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind gemäß § 38 Abs. 4 Satz 2 in Verbindung mit § 23 Abs. 2 Nr. 3 HWG die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten. Hierzu zählen neben Gebäuden insbesondere auch Terrassen, Wege, Stellplätze, Aufschüttungen, Grundstückseinfriedungen wie Zäune und Mauern.

Im Gewässerrandstreifen sind das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern verboten, es sei denn die Maßnahme dient der Gewässerunterhaltung.

Überschwemmungsgebiet

Das Vorhaben befindet sich teilweise im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Rodau. Die in der zugehörigen Verordnung vom 04.03.2002 (Staatsanzeiger-Nummer 13/2002, Seite 1259) aufgeführten Regelungen, Gebote und Verbote sind zu beachten.

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) im Überschwemmungsgebiet eines Gewässers sind gemäß § 78 Abs. 4 Satz 1

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) untersagt.

6.5 Grünordnung und Landschaft

6.5.1 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Während der Coronapandemie wurde im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplan ein Bolzplatz mit angrenzender Baumwiese errichtet. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Bolzplatz planungsrechtlich zu sichern.

Rechtliche Festsetzungen:

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz" und Zweckbestimmung "Baumwiese" festgesetzt.

6.5.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgelegten Fläche sind drei Bäume anzupflanzen. Eine Verschattung dieser Flächen durch die anzupflanzenden Bäume wirkt der Aufheizung der befestigten Fläche entgegen und sorgt somit indirekt für ein schnelleres Abkühlen der Luft. Hinzu kommt der Kühleffekt durch die Verdunstung der Bäume.

Rechtliche Festsetzungen:

Anpflanzung von Bäumen Einzelbäume - Parkplatz

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind als standorttypische hochstämmige Laubbäume mit mind. 20 - 25 cm Stammumfang anzupflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgruben je Baum beträgt 8 m² bzw. 12 m³. Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten. Die angegebenen Standorte sind nicht rechtsverbindlich und im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Pflanzliste 1 zu erfolgen.

Pflanzliste 1:

- Feldahorn	Acer campestre
- Feldahorn "Elsrijk"	Acer campestre "Elsrijk"
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Säuleneiche	Quercus robur „Fastigiata“
- Kornelkirsche	Cornus mas
- Echte Mehlbeere	Sorbus Aria "Magnifica"
- Amerikanische Stadtlinde „Greenspire“	Tilia cordata „Greenspire“
- Columella-Ulme	Ulmus "Columella"

Bei Abgang eines festgesetzten Baumes ist als Ersatz ein gleichwertiger Laubbaum gemäß der Pflanzliste 1 nachzupflanzen.

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die auf dem Bolzplatzgelände zu beiden Längsseiten gepflanzten Bäume sowie die Bäume auf der Grünfläche „Baumwiese“ sind zur Erhaltung festgesetzt. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Rechtliche Festsetzungen:

Erhaltung von Bäumen

Die vorhandenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Verlust durch standortgerechte Bäume zu ersetzen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Hochstämme, Stm mind. 20– 25 cm zu ersetzen. Die Auswahl der Baumart hat gemäß Pflanzliste 2 zu erfolgen.

Pflanzliste 2:

- Feldahorn	Acer campestre
- Grauerle	Alnus incana
- Hainbuche	Carpinus betulus
- Traubenkirsche	Prunus padus
- Sumpfeiche	Quercus palustris

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Rodau (Abschnitt vorhandene Pferdeweide) sowie im Bereich der nördlich geplanten Ausgleichsfläche sollen aus natur- und

artenschutzrechtlichen Gründen planungsrechtlich gesichert werden. Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Sie unterscheiden sich in die Kategorien E1 = Binsen und Schilf und E2 = Uferbepflanzung. Die Flächen orientieren sich in ihrer Größe und Lage am Bestand.

Rechtliche Festsetzungen:

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltungsmaßnahme E1: Binsen und Schilf

Die vorhandenen Binsen- und Schilfflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflege dient vorrangig der Verbuschung entgegenzuwirken. Notwendige Pflegemaßnahmen in Abständen von 1 - 3 Jahren, nur abschnittsweise durch Mahd nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar mit Sense oder Balkenmäher. Mind. 1/3 des Pflanzenbestandes muss stehen bleiben. Das Mähgut ist 2 Tage zu trocknen und anschließend abzufahren. Weidenutzung ist nicht zulässig. Aufkommende Bäume und Sträucher müssen regelmäßig entfernt werden. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Erhaltungsmaßnahme E2: Uferbepflanzung

Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Verlust durch gebietseigene, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Es sind für feuchte bis nasse Standorte geeignete Pflanzen, gemäß Pflanzliste 3, zu verwenden. Die Pflanzen sind in folgender Qualität zu pflanzen:

- Bäume: Stu 16 - 18 cm, 3xv.,
- Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm

Pflanzliste 3:

Bäume

- | | |
|----------------|---------------------|
| - Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| - Schwarzerle | Alnus glutinosa |
| - Birke | Betula pubescens |
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - Esche | Fraxinus excelsior |
| - Vogelkirsche | Prunus avium |
| - Bruchweide | Salix fragilis |

Sträucher

- Hartriegel	Cornus sanguinea
- Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
- Faulbaum	Rhamnus frangula
- Korbweide	Salix viminalis
- Holunder	Sambucus nigra
- Kätzchenweide	Salix caprea

Nachrichtliche Übernahme:

Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG gem. NaturegViewer Hessen

Sümpfe, Seggen- und binsenreiche Nasswiesen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die planungsrechtliche Sicherung des Bolz- und des Hobbyreitplatzes erfordert naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

Östlich des Reit- und des Bolzplatzes sind Flächen für eine extensive Wiesenbewirtschaftung als Pufferzone zum Uferbereich der Rodau ausgewiesen. Die Pufferzone erstreckt sich über den Gewässerrandstreifen sowie über das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet.

Die Bäume der vorhandenen Baumwiese sollen wie zuvor dargelegt erhalten werden. Zudem ist es Ziel, eine mäßig genutzte Wiesenfläche mit einem maximal dreimal jährlich durchgeführten Mahdregime zu entwickeln.

Neben der naturschutzrechtlichen Aufwertung trägt die Maßnahme insbesondere auch zum Schutz des Bodens bei. Die Extensivierung ist auch im Hinblick auf die angrenzenden, nach § 30 BNatSchG geschützten, Biotope von Bedeutung, da Beeinträchtigungen durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung ausgeschlossen werden können.

Rechtliche Festsetzungen:

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den im Plangebiet gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen:

Ausgleichsmaßnahme M1:

Extensives Grünland

Die Wiesen sind mindestens einmal im Jahr, maximal zweimal im Jahr mit Sense oder Balkenmäher zu mähen. Die Mahd soll nicht vor dem 01.07. eines jeden Jahres erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Gülle sowie von Pestiziden ist ausgeschlossen.

Ausgleichsfläche M2:

Baumwiese - Mäßig genutztes Grünland

Die Wiese ist max. 3 x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Artenschutzmaßnahmen

Entsprechend den Ergebnissen der Artenschutzpotenzialuntersuchung ist als freiwillige Maßnahme das Aufhängen von Nistkästen für Stare, Sperlinge, Meisen und Hausrotschwänze vorgesehen. Als Standort eignet sich die vorhandene Baumwiese.

Die Nutzung als Bolz- und Reitplatz macht eine Beleuchtung entbehrlich. Aufgrund der Ortsrandlage soll zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der nachtaktiven Tiere im gesamten Geltungsbereich auf jede vermeidbare Beleuchtung durch künstliches Licht verzichtet werden.

Rechtliche Festsetzungen

Artenschutzmaßnahmen:

Nistkästen

Im Bereich der Baumwiese sind als freiwillige Maßnahme insgesamt 5 Nistkästen für Stare, Sperlinge, Meisen und Hausrotschwänze anzubringen.

Beleuchtung:

Zum Schutz nachtaktiver Tierarten ist gemäß § 35 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatSchG) im Geltungsbereich keine Beleuchtung durch künstliches Licht zulässig.

Vorbeugender Bodenschutz

Im Plangebiet kommen sensible Böden vor (s. Umweltbericht). Zum Schutz des Bodens sind Regelungen zur Bewirtschaftung und Pflege im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Rechtliche Festsetzungen

Im Bereich der zur Erhaltung festgesetzten Flächen (E1 und E2) sowie der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (M1) sind zum Schutz des Bodens folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Bodenarbeiten dürfen nur bei ausreichend trockenen Verhältnissen erfolgen.
Eine Bewirtschaftung bei witterungsbedingten Vernässungen soll unterbleiben.
- Es ist ein Einsatz von leichten Maschinen und Geräten vorzusehen, d. h. der Reifeninnendruck ist anzupassen,
- Fahrwerke mit großer Aufstandsfläche sind zu nutzen, niedrigere Radlasten sind zu bevorzugen und breite Reifen (Breitreifen/Zwillingsreifen) zur besseren Lastverteilung einzusetzen.
- Dauerhaft feuchte Flächen sind von Hand zu mähen.

6.6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Ziel ist es das im Sonstigen Sondergebiet Hobby-Pferdehaltung anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Bestandssituation vor Ort zu versickern. Für den Fall, dass eine geordnet Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse oder aus genehmigungsrechtlichen Gründen nicht umsetzbar ist, besteht die Möglichkeit das Niederschlagswasser in die bestehenden Kanalisation im vorhandenen Wirtschaftsweg einzuleiten. Schmutzwasser fällt nach Aussage der Eigentümer nicht an.

Bei einem Ausbau bzw. einer Befestigung der Zufahrtsstraße und des Parkplatzes ist das prioritäre Ziel, das anfallende Niederschlagswasser seitlich oder in Baumrigolen zu versickern. Ist eine Versickerung aus technischen Gründen nicht umsetzbar, besteht die Möglichkeit, die Verkehrsflächen an die bestehende Kanalisation anzuschließen.

Rechtliche Festsetzungen:

Das im Sonstigen Sondergebiet Hobby-Pferdehaltung anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung aus Gründen der Bodenbeschaffenheit oder aus sonstigen Gründen nicht genehmigungsfähig, ist das Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und über einen Überlauf in die im Wirtschaftsweg verlaufende Kanalisation einzuleiten.

6.7 Sonstige Hinweise und Empfehlungen

In dem Bebauungsplan sind Hinweise und Empfehlungen zum Thema „Artenschutz“ und „Oberboden“ aufgenommen. Aufgrund der Behördenanregungen wurden diese um die Themen „bodenschonende Bauarbeiten“, „Kampfmittelfunde“, „Denkmalschutz“, „Bodenschutz“, „Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ sowie den „Einbau von Bodenmaterial bzw. mineralischen Abfällen (RC-Material)“ ergänzt.

Hinweise und Empfehlungen

Artenschutz

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. 03. - 30. 09.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Oberboden und bodenschonende Bauarbeiten

Bei den Bauarbeiten sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu vermeiden. Dies gilt sowohl für Maßnahmen auf unbefestigtem Boden (Befahrung, Baustelleneinrichtung etc.) als auch für den Umgang mit Bodenaushub (ordnungsgemäße Zwischenlagerung, Trennung von Ober- und Unterboden etc.). Es wird auf die technischen Normen für Bodenarbeiten (DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639) verwiesen.

Der Oberboden ist gesondert zu schützen. Zur Behandlung gilt die DIN 18915 und DIN 19731. Der Oberboden getrennt vom Mineralboden abzuschieben und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Erfolgt die Mietenlagerung über einen längeren Zeitraum als 3 Monate, ist eine Zwischenbegrünung der Mieten mit Leguminosen abzusichern. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen.

Kampfmittelfunde

Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt liegt kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist, vor. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu verständigen.

Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich hessenArchäologie, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, Berliner Allee 58, 64295 Darmstadt (Telefon 06151/397783-0), der Unteren Denkmalschutzbehörde Kreis Offenbach, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach (Telefon 06074/8180-4346 oder -4347) oder auch der Stadtverwaltung unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bodenschutz

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 unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV/Da, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich 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.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei den Bauarbeiten ist die erforderliche Sorgfalt beim Umgang mit wassergefährdenden Betriebsmitteln anzuwenden, damit schädliche Veränderungen des Bodens oder der Gewässer nicht zu besorgen sind. Auf die Pflichten gemäß § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz und § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz wird verwiesen. Der Austritt von wassergefährdenden Stoffen ins Freie ist unverzüglich dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst Umwelt, Wasser- und Bodenschutzbehörde, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach bzw. der Polizei zu melden.

Einbau von Bodenmaterial bzw. mineralischen Abfällen (RC-Material)

Sofern der Einbau von aufbereiteten mineralischen Abfällen (mineralische Ersatzbaustoffe, aufbereiteter Bauschutt) oder grundstücksfremdem Bodenmaterial vorgesehen ist, ist dies dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst Umwelt, Wasser- und Bodenschutzbehörde, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach, rechtzeitig mindestens

vier Wochen vorab mitzuteilen, so dass hier geprüft werden kann, ob die geplante Verwertung den wasser- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen entspricht.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Eine Bilanzierung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV), (Lit.3) vom 26.10.2018.

7.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bestand				
	Biototyp	Fläche	Pkt.	Biotopwert
Weg Pflaster mit Versickerung Regenwasser	10.530	52	6	312
Weg Schotter	10.530	824	6	4.944
Mauer	10.510	33	3	99
Wegsaum, Grasstreifen	9.150	640	31	19.840
Fließgewässer, naturnah	5.214	47	47	2.209
Uferzone, Sträucher / Gebüsch	2.310	143	44	6.292
alle § 30 Biotope gemäß BNatschG, nachrichtlich dargestellt		346		
bleibt unverändert, deshalb keine einzelne Zuordnung				
Wiese gemäht, gemulcht landw. Nutzung	6.340	357	35	12.495
Wiese landw. Nutzung- Voreingriffsfläche, artenarm zum Teil feucht (ca. 30 %)	06.116 / 06.350	9.556	23	219.788
Gesamtfläche		11.998		265.979

Planung				
	Biototyp	Fläche	Pkt.	Biotopwert
Verkehrsflächen		1.598		
Straßenverkehrsfläche	10.510 und 10.520	410	3	1.230
Parkplatz	10.510 und 10.520	586	3	1.758
Laubbäume, Neupflanzungen je 5 m ² * 3 Stck	4.110	15	34	510
Wirtschaftsweg	10.530	602	6	3.612
Wasserflächen		47		
Fließgewässer, naturnah	5.214	47	47	2.209
Grünflächen		2.283		
Bolzplatz	11.224	1.702	10	17.020
Einzelbäume, Laubbäume* 14 Stück	4.110	275	34	9.350
Wiese, mäßige Nutzungsintensität	6.340	581	35	20.335
Einzelbäume, Laubbäume* 9 Stück	4.110	177	34	6.018
Grünflächen Erhaltung und Entwicklung		489		
Uferzone Sträucher und Gebüsch (E2)	2.310	143	44	6.292
§ 30 Biotope gemäß BNatschG (E1 und E2), nachrichtlich dargestellt bleibt unverändert, deshalb keine einzelne Zuordnung Biototyp		346		
Grünflächen Ausgleichsmaßnahmen		1.214		
Extensivwiese (M1)	6.340 / 6.380	1.214	37	44.918
Sonstige Sondergebiet		6.367		
SO 1		6.367		
<i>max. Ausnutzung Gebäudeflächen (0,10)</i>		637		
<i>Dachfläche = 100 % Gebäudefläche</i>				
> Dachfläche mit Regenwassernutzung	10.715	637	6	3.820
<i>Freifläche (0,9)</i>		5.730		
> davon begrünt (0,65) Weide	6.220	4.105	21	86.211
> davon versiegelt (0,25) mit Regenvers.	10.530	1.625	6	9.750
Summe		11.998		213.034
* zählt nicht in die Summenbildung der Fläche				
Biotopwertdifferenz				-52.946

Es verbleibt eine Biotopwertdifferenz von 52.946 Biotopwertpunkten. Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Deshalb wird eine Maßnahme des Ökokontos einbezogen.

Laut Internetabfrage der Geofachanwendung Natureg Viewer (WebGIS) (Lit. 2) am 15.06.2026 liegen für die Ökokontomaßnahme folgende Informationen vor:

<i>Maßnahme-Nr.</i>	<i>12270</i>
<i>Stadt/Gemeinde</i>	<i>Rodgau</i>
<i>Maßnahmenart</i>	<i>Fließgewässer Renaturierung</i>
<i>Status</i>	<i>anerkannt</i>
<i>Sachstand</i>	<i>durchgeführt</i>
<i>Zuständige Naturschutzbehörde</i>	<i>UNB Landkreis Offenbach</i>
<i>Datum Status</i>	<i>1.7.2024</i>
<i>Aktenzeichen</i>	<i>Öko</i>
<i>Genauigkeit der Geometrie</i>	<i>Geometrie wurde erfasst</i>
<i>Ökokonto-Nr. (historisch)</i>	<i>DUNBOFK (Reg) Öko-UNB-00012</i>
<i>Maßnahme-Nr. (historisch)</i>	

Hierbei handelt es sich um die Maßnahme „Rodaurenaturierung IX in Jügesheim zwischen Konrad-Kappler-Straße und Alter Weg“. Das Ökokonto Nr. 803, Maßnahmen Nr. 12270 verfügt über ein Aufwertungspotenzial von 55.384 Biotopwertpunkten.

Die Maßnahme wurde auf den im städtischen Besitz befindlichen Flurstücken in der Stadt Rodgau, Gemarkung Jügesheim, Flur 5, Flurstücke 383 tlw., 384 tlw. und 225/4 tlw. durchgeführt.

Die Stadt Rodgau hat gemäß Schreiben vom 27.11.2025 eine Abbuchung von 1829 Biotopwertpunkten aus dem Ökokonto für die Umsetzung eines anderen Projektes beantragt. Somit ergibt sich ein Restwert von 53.555 Biotopwertpunkten (= 1.860 m²).

Davon sollen dem Bebauungsplan die fehlenden Ausgleichspunkte von 52.946 Biotopwertpunkten zugeordnet werden. Eine Anerkennung der Maßnahme erfolgt seitens des Kreises unter der Auflage, die Wertigkeit der Maßnahme im Zuge der Abbuchung aus dem Ökokonto abzunehmen. Diese Abnahme erfolgte durch Vertreter der Stadt Rodgau und der Unteren Naturschutzbehörde im Juni.2026.

Die dingliche Sicherung erfolgt durch die Festsetzung im Bebauungsplan. Damit gilt die Maßnahme als ausgeglichen.

Rechtliche Festsetzung

Die Biotopwertdifferenz von 52.946 Biotopwertpunkten erfolgt über die Zuordnung einer Fläche eines Ökokontos der Stadt Rodgau.

Dem Bebauungsplan sind 52.946 Biotopwertpunkte der Maßnahme Nr. 12270, „Rodaurenaturierung IX in Jügesheim zwischen Konrad-Kappler-Straße und Alter Weg“ zugeordnet. Die Maßnahme wurde auf den im städtischen Besitz befindlichen Flurstücken in der Stadt Rodgau, Gemarkung Jügesheim, Flur 5, Flurstücke 383 tlw., 384 tlw. und 225/4 tlw. durchgeführt.



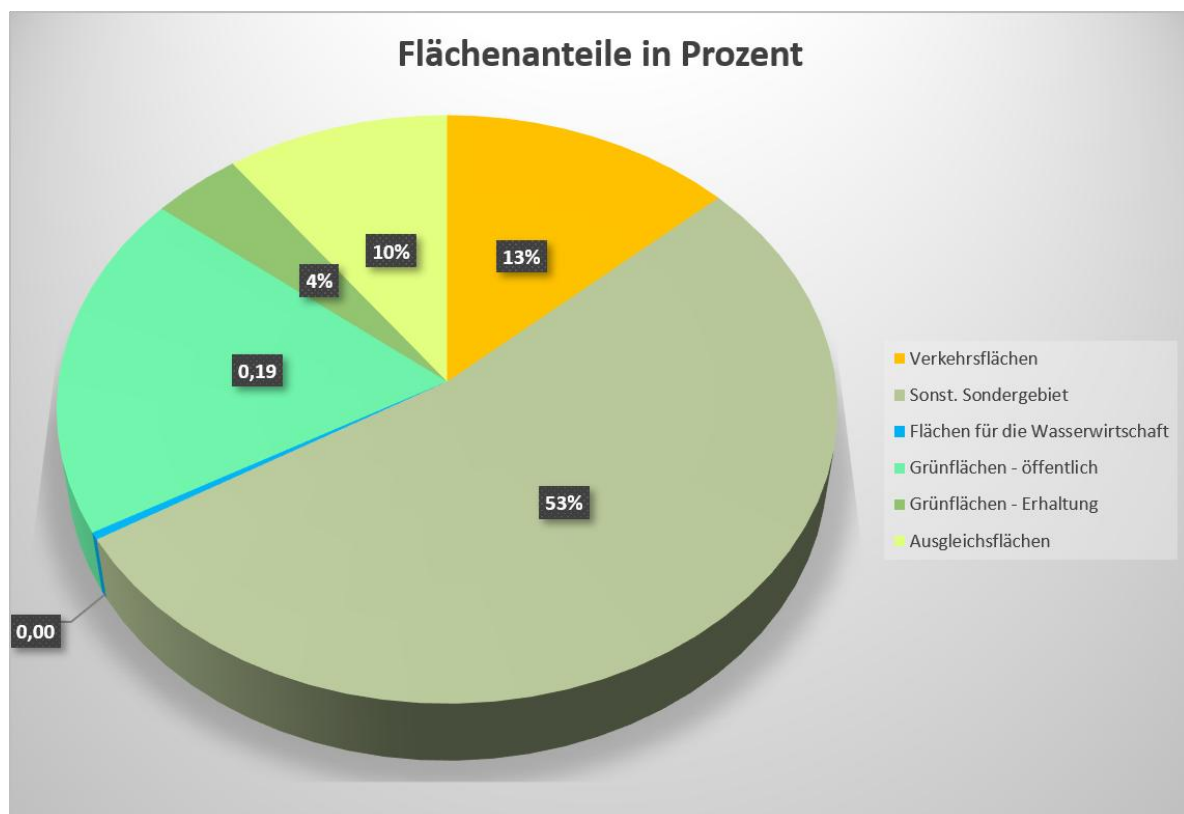
7.2 Umsetzung und Vollzug

Die Stadt Rodgau ist derzeit Eigentümerin des Flurstückes 6/1. Die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Rodgau selbst umgesetzt oder durch Pflege- und Entwicklungsvereinbarungen mit Dritten sichergestellt. Bezüglich des Flurstücks 7 (Hobby-Reitplatz) ist vorgesehen, dass die jeweilige Grundstückseigentümerin die Pflegemaßnahmen durchführt.

Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen (z. B. durch städtebaulichen Vertrag und / oder dingliche Sicherung, etwa mittels Grunddienstbarkeit, zugunsten der Stadt Rodgau) wird vor dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans hergestellt bzw. nachgewiesen.

8. Städtebauliche Planstatistik

Geltungsbereich		
	Teilsumme	Summe
Verkehrsflächen		1.598
Verkehrsflächen öffentlich	410	
Verkehrsfläche Parkplatz	586	
Wirtschaftsweg öffentlich	602	
sonstiges Sondergebiet /Hobbyreitplatz)	6.367	6.367
Flächen für die Wasserwirtschaft		47
Rodau - Bach renaturiert	47	
Grünflächen - öffentlich		2.283
Bolzplatz	1.702	
Baumwiese	581	
Grünflächen - Erhaltung		489
geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG	346	
(E 1) Uferbepflanzung	143	
Ausgleichsflächen		1.214
(M 1) Extensives Grünland	1.214	
Summe		11.998



Literaturverweis:

- (Lit. 1) Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010, Herausgeber, Regierungspräsidium Darmstadt
- (Lit. 2) Geofachanwendungen (WebGIS), Herausgeber: Land Hessen
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- (Lit. 3) Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV), vom 26.10.2018.