

# **STADT RODGAU STADTTEIL HAINHAUSEN**

## **BEBAUUNGSPLAN HAINHAUSEN NR. 21 „BOLZPLATZ“**



### **WESENTLICHE UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN**

für die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Forstamt Langen • Dieburger Str. 53 • 63225 Langen

Planergruppe ASL  
Hedderheimer Kirchstr. 10  
60439 Frankfurt a. M.

|                    |            |
|--------------------|------------|
| Aktenzeichen       | P 22       |
| Bearbeiterfin      | [REDACTED] |
| Durchwahl          | [REDACTED] |
| E-Mail             | [REDACTED] |
| Fax                | [REDACTED] |
| Ihr Zeichen        |            |
| Ihre Nachricht vom |            |
| Datum              | 17.09.2020 |

## Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Rodgau - Bebauungsplan Hainhausen Nr. 21 „Bolzplatz“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden möchten wir aus Sicht des Forstamtes Langen als zuständiger unterer Forstbehörde zu o.g. Planungsgrundlage Stellung nehmen.

Nach einer ersten Überprüfung der Untersuchungsfläche anhand der vorliegenden Unterlagen sowie auf Basis der verfügbaren Luftbilder sehen wir in der vorliegenden Planung keine Flächen betroffen, bei denen es sich nach HWaldG § 2 um Wald im Sinne des Gesetzes handelt.

Es sind im Planungsverfahren jedoch Flächen enthalten, die als Bachauenwälder (FFH-Lebensraumtyp 91E0) nach der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) als geschützte Lebensräume gemäß FFH-Richtlinie (2024) erfasst sind.

Ebenso sind Flächen betroffen, die nach BNatSchG § 30 als besonders schützenswerte Biotope kartiert wurden, vornehmlich Sümpfe sowie seggen- und binsenreiche Nasswiesen.

Eine Beeinträchtigung dieser ökologisch wertvollen und hochsensiblen Flächen jeglicher Art gilt es bei allen vorgesehenen Maßnahmen zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Punkte bestehen aus Sicht der unteren Forstbehörde weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Mit freundlichen Grüßen,  
im Auftrag



Bereichsleitung Dienstleitung und Hoheit

Empfänger

Kreis Offenbach · Postfach 12 65 · 63112 Dietzenbach

Planergruppe ASL  
Hedderheimer Kirchstrasse 10  
60439 Frankfurt am Main

Vorhaben TÖB-Beteiligung nach § 4 BauGB, Bebauungsplan Hainhausen Nr. 21 "Bolzplatz"

## Der Kreisausschuss

Fachdienst:

**63-Bauaufsicht**

**63.2/Bauleitplanung**

Ansprechpartner/in:

\_\_\_\_\_

Zimmer:

\_\_\_\_\_

Telefon:

\_\_\_\_\_

Telefax:

\_\_\_\_\_

E-Mail:

\_\_\_\_\_

Aktenzeichen:

**63-40016-25-BP-130**

Eingangsdatum:

18.09.2025

Schreibdatum:

01.10.2025

## Stellungnahme des Kreises Offenbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf des Bebauungsplanes TÖB-Beteiligung nach § 4 BauGB, Bebauungsplan Hainhausen Nr. 21 "Bolzplatz" werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt.

### ➤ Zweckverband Wasserversorgung

Die Fernleitungen der ZWO sind durch das Vorhaben betroffen. Im Weg südlich des B-Plans liegen eine DN300 Trinkwasserversorgungsleitung und Schachtbauwerke des ZWO. Bei Arbeiten in diesem Bereich ist die Leitungsschutzanweisung des ZWO dringend zu berücksichtigen.

Zur Klärung der Frage, ob und wieviel Wasser in m<sup>3</sup>/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung im angegebenen räumlichen Geltungsbereich des B-Plans der Stadt Rodgau entnommen werden kann, teilen wir Ihnen folgendes mit:

- Die Stadt Rodgau als Aufgabenträger der öffentlichen Wasserversorgung betreibt mit den Stadtwerken Rodgau das öffentliche Trinkwassernetz zur Versorgung ihrer Abnehmer mit Trinkwasser. Wegen Aussagen zur Versorgungssicherheit im besagten Bereich verweisen wir Sie deshalb an die Stadtwerke.
- Der ZWO kann die zusätzlichen Wassermengen des Plangebietes im Rahmen seiner Wasserrechte und der neu erschlossenen Wassermengen durch Vorlieferanten zur Verfügung stellen.
- Für die nachhaltige und langfristige Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Rodgau ist die Anpassung der bestehenden Lieferverträge notwendig. Der ZWO strebt eine einvernehmliche Lösung auf Basis der gemeinsam erarbeiteten Prognosen der kommunalen Wasserkonzepte an.
- Außerdem hat der ZWO eine Wasserampel eingeführt. Die Wasserampel informiert über die Situation der Grundwasserressourcen und soll für den sorgsamen Umgang mit Trinkwasser sensibilisieren. Der ZWO begrüßt die Festsetzung von Wassersparmaßnahmen, Brauchwassernutzung und Versickerung im Plangebiet.

Dienstleistungszentrum:  
Bürgerservice: 0 60 74/81 80-0  
Homepage: [www.kreis-offenbach.de](http://www.kreis-offenbach.de)  
E-Mail: [info@kreis-offenbach.de](mailto:info@kreis-offenbach.de)

Besuchszeiten Bauaufsicht  
Sprechzeiten nach Terminvereinbarung



Besucheranschrift sowie  
Anschrift für Paket-  
/Postgutsendungen:  
Werner-Hilpert-Str. 1  
63128 Dietzenbach

Bankverbindungen:  
Postbank Frankfurt/M.  
IBAN: DE92 5001 0060 0014 9146 03, BIC: PBNKDEFFXXX  
Sparkasse Langen-Seligenstadt  
IBAN: DE15 5065 2124 0000 0002 40, BIC: HELADEF1SLS  
Sparkasse Dieburg  
IBAN: DE89 5085 2651 0048 0233 03, BIC: HELADEF1DIE  
Frankfurter Volksbank eG  
IBAN: DE24 5019 0000 4103 2944 74, BIC: FFVBDEFF



## ➤ Wasser- und Bodenschutzbehörde

### Gewässerrandstreifen

Der zur Rodau gehörige Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 Baugesetzbuch (BauGB) fünf Meter breit (§ 38 WHG in Verbindung mit § 23 HWG). Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. 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.

### 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 [REDACTED], 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, [REDACTED], 63128 Dietzenbach, rechtzeitig mindestens vier Wochen vorab mitzuteilen, so dass hier geprüft werden kann, ob die geplante Verwertung den wasser- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen entspricht.

### 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.

➤ Untere Naturschutzbehörde

Durch die Planung werden geschützte Lebensraumtypen gemäß der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie), darunter auch ein mit prioritärem Erhaltungsschutz belegter Typ, als auch zahlreiche nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope, überplant, welche im Laufe des Jahres 2024 im Rahmen der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans festgestellt wurden und im Natureg Viewer des Landes Hessen dokumentiert sind.

Daher muss die Umweltprüfung zum Bebauungsplan für alle überplanten §30-Biotope und FFH-Lebensraumtypen entsprechende Verträglichkeitsuntersuchungen beinhalten, die die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere im Hinblick auf die dort vorgesehenen landschaftspflegerischen Entwicklungs- und Unterhaltungsmaßnahmen, auf Basis einer fachgutachterlichen, pflanzensoziologischen Entwicklungsprognose bewertet. Die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchungen sind anschließend in den Umweltbericht aufzunehmen und bei der Planung zu berücksichtigen. Soweit erhebliche Beeinträchtigungen der §30-Biotope und FFH-Lebensraumtypen nicht ausgeschlossen werden können, ist die Planung unzulässig.

Gehölzanpflanzungen und Einsaaten in der freien Landschaft müssen den Vorgaben des § 40 BNatSchG entsprechen; dahingehende Qualitätsmerkmale müssen in die geplanten und im Übrigen – wie oben angeführt – ebenfalls verträglichkeitsgeprüften Pflanzvorgaben einfließen.

➤ Untere Immissionsschutzbehörde

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Hainhausen Nr. 21 bestehen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen von unserer Seite keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird hier aber darauf hingewiesen, dass die Vorgaben zum Schallschutz, die sich aus der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan H 21 „Bolzplatz“ der Dr. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 24-3204, vom 12.08.2024, zwingend umgesetzt werden müssen.

Der Gutachter stellt in der Schalltechnischen Untersuchung fest, dass:

*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** westlich des Bolzplatzes (z. B. Wall).

*Als weitere alternative Lärmschutzmaßnahme zur Richtwerteinhaltung könnte gemäß **Gl. 3.1** die Nutzungszeit des Bolzplatzes auf weniger als 4 h am Tag eingeschränkt werden. Hiermit ist allerdings ein bestimmungsgemäßer Betrieb des Bolzplatzes nicht mehr möglich.*

Bei der weiteren Planung / Entwicklung des Bebauungsplans bittet die Untere Immissionsschutzbehörde zu beachten, dass es bereits jetzt zu erheblichen Lärmbelastigungen der Anwohner (im allgemeinen Wohngebiet) durch den Betrieb des Bolzplatzes kommt. Deshalb muss zwingend durch ge-

eignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass – durch die „Legalisierung“ des Bolzplatzes – keine Belästigung der Anwohner und Nutzer der Kleingärten erfolgt.

Sowohl für die Nutzung der Außenbereiche im allgemeinen Wohngebiet, als auch für den Bereich der Kleingärten muss vor allem in den Ruhezeiten, an Sonn- und Feiertagen und nachts sichergestellt werden, dass das Ruhebedürfnis der Anwohner / Nutzer geschützt wird.

Die Immissionsrichtwerte für **das allgemeine Wohngebiet** betragen gemäß der Freizeitlärmrichtlinie außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A), innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen 50 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Die Ruhezeiten sind an Werktagen von 06.00 – 08.00 Uhr und von 20.00 – 22.00 Uhr. Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr.

Die Immissionsrichtwerte für **das Kleingartengebiet** betragen gemäß der Freizeitlärmrichtlinie außerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A), innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Die Ruhezeiten sind an Werktagen von 06.00 – 08.00 Uhr und von 20.00 – 22.00 Uhr. Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr.

### ➤ Archäologischer Denkmalschutz

Im unmittelbaren Bereich des Plangebiets sind uns bisher keine Bodendenkmäler nach §2 (2) HDSchG bekannt.

Seitens des Archäologischen Denkmalschutzes werden deshalb gegen den im Betreff genannten Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Der Archäologische Denkmalschutz bittet daher, nachstehenden Hinweis zur Sicherung von potentiellen Bodendenkmälern im Text des B-Planes aufzunehmen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Münzen, Steingeräte, Skelettreste u.a. bekannt werden, sind diese nach § 21 (1) HDSchG unverzüglich der **hessenArchäologie**, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, [REDACTED], 64295 Darmstadt (Telefon 06151 [REDACTED]), der **Unteren Denkmalschutzbehörde** Kreis Offenbach, [REDACTED], 63128 Dietzenbach (Telefon 06074/[REDACTED] oder [REDACTED]) oder auch der Stadtverwaltung unverzüglich anzuzeigen. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

### ➤ Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach mbh

Entlang des Plangebietes verläuft die Buslinie OF-40 der Stadtwerke Rodgau, die hier mehrere Haltestellen bedient. Diese Linie verbindet als „Rodgauer Stadtbus“ sämtliche Ortsteile der Kommune und stellt die Verbindung zu den Bahnhöfen her. Dort bestehen – wie bereits korrekt festgehalten – 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. Das Plangebiet ist somit ausreichend an den ÖPNV angebunden, seitens der KVG Offenbach gibt es zum aktuellen Stand daher keine Notwendigkeit für Anpassungen des Angebotes. Auch sonst gibt es keine weiteren Anmerkungen zu den Planunterlagen.

### ➤ FD Bauaufsicht – Besondere Bauvorhaben

Hinweis: Die Baugrenze ist im Plan nicht dargestellt

Wir bitten, die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung miteinzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.   
  
Fachdienstleiterin