



STADT RODGAU STADTTEIL HAINHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN HAINHAUSEN Nr. 21 „BOLZPLATZ“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



TEIL B – UMWELTBERICHT ENTWURF

Projekt: S 841 / 23

Stand: Juni 2026

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10, 60439 Frankfurt a.M.

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

Stadt Rodgau

Hintergasse 15

63110 Rodgau

Bearbeitung durch:

PLANERGRUPPE ASL

Heddernheimer Kirchstraße 10,

60439 Frankfurt a. M.,

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

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Ronald Uhle

Dipl.-Ing: Claudia Uhle

Projektkoordination, Stadtplanung

Landschaftsplanung

Inhalt

Umweltbericht		Seite
1.	Allgemeines	5
2.	Beschreibung des Plangebietes	6
2.1	Lage des Plangebietes	6
2.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Vorhabens	7
2.3	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	8
3.1	Fachgesetze	8
3.2	Übergeordnete Planungen	9
3.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	11
3.4	Schutzgebiete	12
3.5	Geschützte Biotope	12
4	Beschreibung Vorgehensweise Umweltprüfung	13
4.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	13
4.2	Machbarkeitsvorprüfung / Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
4.3	Angewandte Untersuchungsmethoden - Gutachten	14
4.4	Strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain	15
4.5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Informationen	17
5.	Beschreibung Bestand	18
5.1	Naturräumliche Lage, Topografie	18
5.2	Mensch	18
5.3	Flora	18
5.4	Fauna	18
5.5	Boden	19
5.6	Wasser	24
5.7	Klima – Luft	26
5.8	Landschaftsbild	26
5.9	Kultur und Erholung	26
5.10	Altablagerung	26
6.	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	27
6.1	Anlagebedingte Wirkfaktoren	27
6.2	Baubedingte Wirkfaktoren	30
6.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren	32
6.4	Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die untersuchungsrelevanten Schutzgüter	34
7.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen	38
7.1	Mensch – Gesundheit	38
7.2	Flora	38
7.3	Fauna	38

7.4	Boden	38
7.5	Wasser	39
7.6	Klima – Luft	40
7.7	Landschaftsbild – Erholung	40
7.8	Kultur	40
8.	Nullvariante, Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes	41
9.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	42
9.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	42
9.2	Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	43
9.3	Eingriff- und Ausgleich Schutzgut Boden	43
9.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	47
9.5	Artspezifische Kompensationsmaßnahmen	49
10.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)	50
10.1	Aufgabe und Ziele	50
10.2	Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt	50
11.	Zusammenfassung	51

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

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung ist integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und in die Verfahrensabläufe der Bauleitplanung eingebunden.

Die im Rahmen der Umweltprüfung untersuchten umweltrelevanten Belange werden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht ist als gesonderter, jedoch unselbstständiger Bestandteil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Gegenstand der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auf die Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft und in der Abwägung berücksichtigt. Die Ergebnisse dieser Beteiligungsverfahren sowie weitergehende Abstimmungen mit den Fachbehörden fließen in die Fortschreibung und Finalisierung des Umweltberichts ein.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage des Plangebietes

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 und Süden.

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

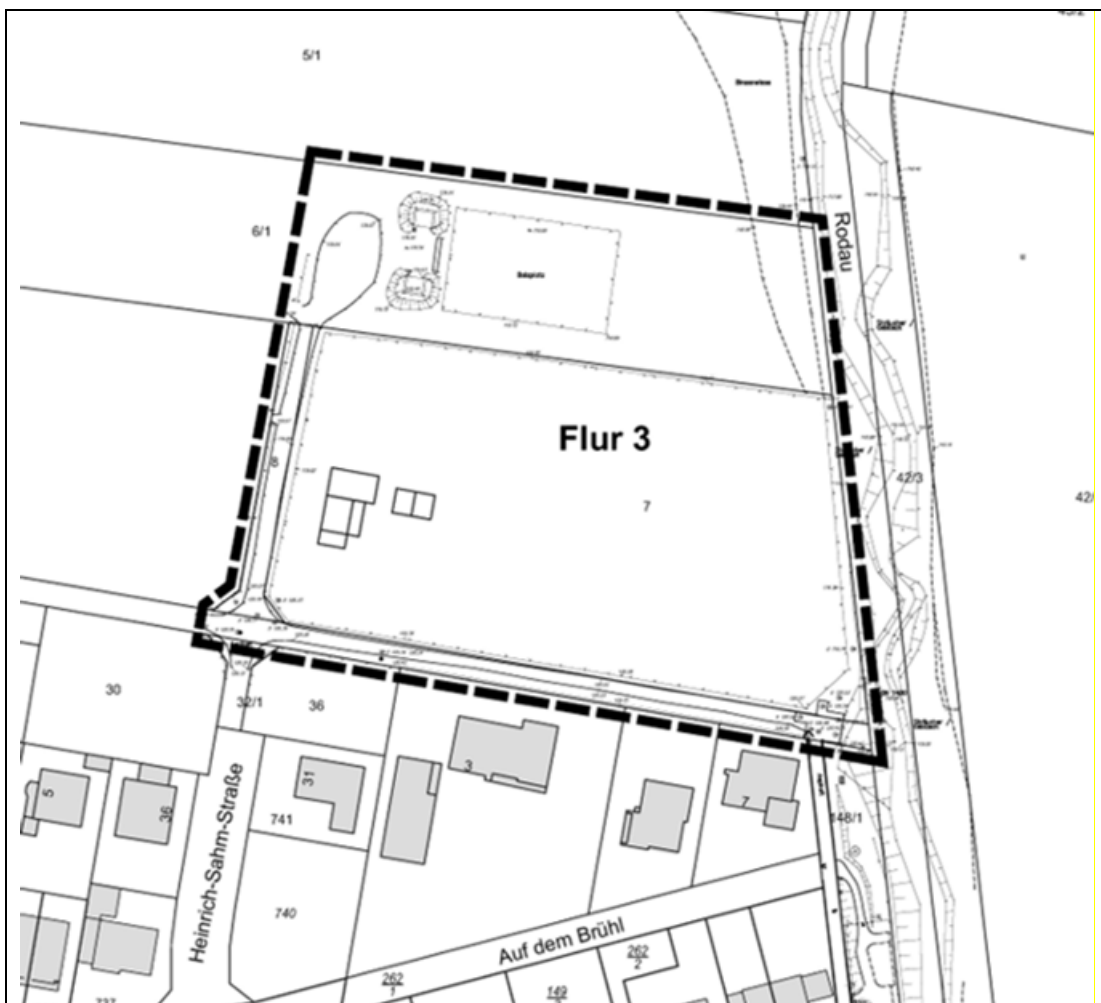


Abb. 1: Geltungsbereich, o.M. Stand: Juni 2026

2.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Vorhabens

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

2.3 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt fest:

- Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung Hobby Pferdehaltung einschließlich dem Maß der baulichen Nutzung
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Besondere Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Parkplatz“
- Besondere Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg / Fußweg“
- Grünfläche Zweckbestimmung „Bolzplatz“
- Grünfläche Zweckbestimmung „Baumwiese“
- Wasserfläche, Bach renaturiert
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern einschließlich der Bezeichnung der Maßnahmen (Erhaltungsmaßnahmen)
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der Bezeichnung der Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen)
- Versickerung von Niederschlagswasser

Ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ist in Form einer nachrichtlichen Übernahme dargestellt.

3. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

3.1 Fachgesetze

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, Verkehrslärmschutzverordnung (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)

3.2 Übergeordnete Planungen

3.2.1 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

Die Planung entspricht den regionalplanerischen Zielvorgaben bzw. den formulierten Grundsätzen.

Anstelle der dargestellten Nutzungsbestimmung der Grünfläche „Wohnungsferne Gärten“ treten die Nutzungen Grünfläche „Bolzplatz“ und Sonderbaufläche „Hobbyreitplatz“, welche funktional auch einer Grünfläche für die Freizeit- und Sportnutzung zugeordnet werden kann. Die abweichende Zweckbestimmung der Grünfläche kann mit der Novellierung des Regionalen Flächennutzungsplans geändert werden.



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

3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan



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

Der Bebauungsplan Hainhausen Nr. 15 sieht in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hainhausen Nr. 21 Flächen für ein Vereinshaus, für Kleingärtennutzungen, eine Stellplatzanlage, Flächen für die Landwirtschaft mit extensiver Nutzung sowie öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindungen und extensiver Wiesennutzung entlang der Rodau-Uferbepflanzung vor.

Die dort zwischenzeitlich entstandene Nutzung eines Bolzplatzes und die bestehende Nutzung einer Hobby Reitanlage steht nicht im Einklang mit dem des aus dem Jahr 1992 stammenden Bebauungsplanes Hainhausen Nr. 15 und somit in Teilen funktionslos geworden. Die vorhandenen Nutzungen erfordern daher eine bauleitplanerische Neufassung.

3.4 Schutzgebiete

Laut Internetabfrage Geofachanwendungen (WebGIS) (Lit. 2) am 11.06.2026 grenzt der Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Landkreis Offenbach im Norden und Westen an den Geltungsbereich an.

Weiter ist kein Naturschutz-, Vogelschutz- oder FFH-Gebiet oder sonstigen Schutzgebiet, auch nicht in den angrenzenden Gebieten, ausgewiesen.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Wasserschutz- oder Trinkwasserschutzgebiet. Die an die Rodau angrenzenden Bereiche liegen zum Teil im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 nach HWG. Die Grenzen sind nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

3.5 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. Das geschützte Biotope wird daher in Form einer nachrichtlichen Übernahme im Bebauungsplan gekennzeichnet.

4. Beschreibung Vorgehensweise Umweltprüfung

4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Soweit funktionale Wechselwirkungen mit angrenzenden Flächen bestehen und diese für die Bewertung der jeweiligen Schutzgüter von Bedeutung sind, werden diese in die Betrachtung einbezogen.

Die Flächen des bestehenden Reitplatzes (Sand-, Weide- und Übungsflächen) sowie der Bolzplatz einschließlich der Fläche mit den neu angepflanzten Bäumen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als sogenannte Voreingriffsflächen bewertet. Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden diese Flächen entsprechend ihrer ursprünglichen bzw. naturschutzfachlich relevanten Biotopausprägung als artenarme, teilweise feuchte Wiesenfläche landwirtschaftlicher Nutzung in Ansatz gebracht.

Die Abgrenzung der der Bilanzierung zugrunde gelegten Fläche ist im Bestandsplan zeichnerisch dargestellt und rot umgrenzt.

4.2 Machbarkeitsvorprüfung / Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die planungsrechtliche Sicherung bereits bestehender Freizeitnutzungen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Flächen werden gegenwärtig als Reit- und Bolzplatz genutzt. Insoweit erfolgt keine Neuinanspruchnahme bislang ungenutzter Flächen, sondern eine bauleitplanerische Anpassung an die tatsächlich ausgeübte Nutzung.

Durch die Herstellung und dauerhafte Nutzung des Reit- und Bolzplatzes ist der Bebauungsplan Hainhausen Nr. 15 im östlichen Teilbereich hinsichtlich der ursprünglich festgesetzten Nutzungen faktisch funktionslos geworden. Mit der vorliegenden Planung wird die bestehende Nutzung planungsrechtlich nachvollzogen und gesichert.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. Anlage 1 Nr. 2 Buchst. d BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, soweit sie unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bauleitplans relevant sind. Da die Planung ausschließlich der Sicherung einer bestehenden Nutzung am Standort dient und keine Standort- oder Nutzungsalternativen zur Disposition stehen, ergeben sich keine vernünftigen anderweitigen Planungsmöglichkeiten im Sinne der Umweltprüfung. Eine weitergehende Alternativenprüfung ist daher nicht erforderlich.

4.3 Angewandte Untersuchungsmethoden - Gutachten

Im Rahmen des Scopingtermins, am 29.07.2024 wurde festgelegt, dass für den Bebauungsplan folgende Gutachten vorzulegen sind:

- Lärmgutachten für den Bolzplatz
- Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung für den Bolzplatz

Diese Fachgutachten wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Die inhaltlichen Aussagen und deren Berücksichtigung bzw. Auswirkung auf die Planung sind in den entsprechenden Kapiteln dargestellt.

4.3.1 Lärmgutachten

Eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 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.

4.3.2 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

Mit der Bearbeitung der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung wurde das Büro Dipl. Biol. Gerhard Eppler, Bensheim, beauftragt. Die Arbeiten wurden im Frühjahr 2025 durchgeführt und liegen in der Anlage mit Stand vom 21.03.2025 bei. Die Ergebnisse sind unter Punkt 5.6 beschrieben.

4.4 Strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain

Der Regionalverband Frankfurt RheinMain stellt als Dienstleister für die Verbandsmitglieder Daten aus seiner strategischen Umweltprüfung (SUP) zur Verfügung.

4.4.1 Umweltprüfung

Für den Bolzplatz und das Sondergebiet ergeben sich als zusammenfassende Bewertung:

Bereich Sondergebiet Hobbytierhaltung:

<i>Bewertungsindex</i>	<i>Restriktion</i>	<i>Konflikt</i>	
<i>Planfläche</i>	<i>0,2</i>	<i>9,5</i>	<i>entspricht sehr erheblich</i>
<i>Wirkzone</i>	<i>0,7</i>	<i>1,8</i>	<i>entspricht erheblich</i>

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt sehr erheblich

In der Wirkzone (300 / 100) ergeben sich die Restriktionen durch:

- Potentiell geschützte Biotope
- Biotopverbundfläche
- Gewässer
- Nicht gefasst Quellen

In der Planfläche ergeben sich die Restriktionen durch:

- Nicht gefasst Quellen
- Überschwemmungsgebiet

In der Wirkzone (300 / 100) ergeben sich Konflikte durch:

- Wohnbebauung und Freizeitgärten
- Straßen und Verkehrsgrün
- Landschaftsschutzgebiet
- Feldgehölz und extensiv gepflegte Parkanlage
- Biotopverbundfläche
- Stark grundnasse Böden
- Fließgewässer
- Bodendenkmäler
- Mühlgraben

In der Planfläche ergeben sich Konflikte durch:

- Biotopverbundfläche
- geringer Versiegelungsgrad
- Stark grundnasse Böden
- Potentielle Überschwemmungsfläche
- Schlechter Grundwasserzustand
- Hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- schwache Kaltluftströmung
- mittlere thermische Belastung
- Starkregengefährdung
- Lufthygienische Belastung

Bereich Bolzplatz

<i>Bewertungsindex</i>	<i>Restriktion</i>	<i>Konflikt</i>	
<i>Planfläche</i>	<i>0,0</i>	<i>8,0</i>	<i>entspricht sehr erheblich</i>
<i>Wirkzone</i>	<i>0,7</i>	<i>2,0</i>	<i>entspricht erheblich</i>

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt sehr erheblich

In der Wirkzone (200) ergeben sich die Restriktionen durch:

- Rechtsverbindliche Kompensationsfläche
- Potentiell geschützte Biotope
- Biotopverbundfläche
- Gewässer
- Nicht gefasst Quellen

In der Planfläche ergeben sich die Restriktionen durch:

- Überschwemmungsgebiet

In der Wirkzone (100 / 200) ergeben sich Konflikte durch:

- Wohnbebauung und Freizeitgärten
- Landschaftsschutzgebiet
- Extensiv gepflegte Parkanlage
- Biotopverbundfläche
- Stark grundnasse Böden
- Fließgewässer
- Bodendenkmal

In der Planfläche ergeben sich Konflikte durch:

- Straßenlärm
- Biotopverbundfläche
- Stark grundnasse Böden
- Potentielle Überschwemmungsfläche
- Schlechter Grundwasserzustand
- Starkregengefährdung
- Lufthygienische Belastung

4.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Informationen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Informationen traten keine Schwierigkeiten auf.

5. Beschreibung Bestand

5.1 Naturräumliche Lage, Topografie

Das Plangebiet gehört zu der naturräumlichen Einheit:

Hauteinheitengruppe:	Nr. 23	Rhein-Main-Tiefland
Haupteinheit:	Nr. 232	Untermainebene
Naturraum	Nr.232.221	Rodauniederung

Das Plangebiet begleitende Gewässer (Rodau) fließt von südlicher Richtung nach Norden. Die Rodau ist stellenweise markant eingetieft.

Das Gelände ist insgesamt nahezu eben bis auf eine kleine markante Modellierung nördlich des Bolzplatzes an der Bachaue. Die nordwestliche Ecke liegt auf einer Höhe von ca. 119,50 m ü NN und die nordöstlich auf ca. 118,50 m ü NN. Die südwestliche Ecke liegt auf ca. 120,15 m ü NN und die südöstliche, oberhalb des Gewässers auf ca. 120,50 m ü NN.

5.2 Mensch

Die Flächen dienen u.a. relevant der Nah- und Kurzzeiterholung. Die Wegeverbindungen werden zum Erreichen der freien Landschaft zum Zweck der Erholung genutzt.

5.3 Flora

Im Sommer 2024 erfolgte eine Bestandaufnahme, die im Bestandplan dargestellt ist. Die zugeordneten Biotoptypen gemäß der Kompensationsverordnung (Lit. 4) sind im Plan benannt.

Bei Teilen der Biotopstrukturen handelt es sich um gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Diese sind als geschützte Biotope nachrichtlich übernommen.

5.4. Fauna

Bei den an das Gewässer angrenzenden Feuchtwiesen, Sümpfen und Gehölzstrukturen handelt es sich um einen vielfältigen Lebensraum.

Gemäß der Potentialabschätzung, erstellt von Dipl. Biol. Gerhard Eppler, Bensheim, Stand 21.03.2025 ist mit folgenden Tieren im Geltungsbereich zu rechnen:

„Die Artenpotenzialeinschätzung soll eine Aussage darüber treffen, ob durch den Bolz- und Reitplatz das Artenpotenzial eingeschränkt wurde bzw. ob besondere Schutzmaßnahmen ergriffen werden können... Die .. angegebenen Vogelarten wurden im Plangebiet sowie in unmittelbarer Umgebung festgestellt, bzw. ihr Vorkommen angenommen. Wegen der im Vergleich zur Reviergröße von Brutvögeln geringen Größe des Plangebiets liegen in allen Fällen Teile der Reviere außerhalb. Vorkommen von Bodenbrütern auf Grünland sind wegen der unmittelbaren Siedlungsnähe auszuschließen....

Vogelarten im Plangebiet: Amsel, Blaumaise, Bluthänfling, Buchfink, Elster, Graureiher, Hausrotschwanz, Haussperling, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mäusebussard, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Rotmilan, Schwarze Kehlchen, Star, Stieglitz, Stockente, Weißstorch, Zilpzalp.

5.5 Boden

5.5.1 Bestandsbeschreibung

Gemäß Geofachanwendungen (WebGIS), Herausgeber: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (Lit. 2), Abruf der Informationen 13.02.2026, liegen für das Plangebiet folgende Informationen vor:

Geologischen Strukturraum:

Strukturraum	3.1.14.1
1. Ordnung	Känozoisches Gebirge
2. Ordnung	Tertiärgräben und -senken
3. Ordnung	Hanauer Becken
4. Ordnung	Hanau-Seligenstädter Senke

Wirtsgestein	Kristallin
Lagerungsform Wirtsgestein	Grundgebirge
Regionalgeologische Einheit	Mitteldeutsche Kristallinzone

Geologie: Auensediment, ungegliedert

Formation	Auensediment, ungegliedert
Petrographie	Lehm, Sand, Kies
Serie	Holozän
System	Quartär

Bodenkarte (BÜK500):

Braunerden mit Bändern, Bänder-Parabraunerden, örtl. Podsol-Braunerden aus Terrassensand und -kies.

Bodenkarte (BFD 50):

Hauptgruppe	2	Böden aus fluviatilen Sedimenten
Gruppe	2.1	Böden aus Auensedimenten
Untergruppe	2.1.4	Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten
Bodeneinheit		Auengleye mit Gleyen
Substrat		meist aus 3 bis 13 dm Auensand oder -lehm, örtl. über 2 bis 8 dm Auenton (Holozän), über Terrassensand (Pleistozän)
Morphologie		Bachauen und ihre Übergangsbereiche auf älteren Terrassen der Untermain- und Oberrheinebene

Bodenfunktionsbewertung:

Die meisten Flächen (hellgrüne Darstellung in Abb. 4) sind wie folgt bewertet:

Gesamtbewertung	2	gering
Standorttypisierung	3	mittel
Ertragspotenzial	3	mittel
Feldkapazität	2	gering
Nitratrückhaltevermögen	2	gering

Die gelben Flächen westlich der Rodau sind wie folgt bewertet:

Gesamtbewertung	3	mittel
Standorttypisierung	4	hoch
Ertragspotenzial	0	ohne Angabe
Feldkapazität	0	ohne Angabe
Nitratrückhaltevermögen	1	sehr gering



Abb. 4: Kartenausschnitt Bodenschutz in der Planung,

Quelle: Bodenviwer.hessen.de, Abfrage 13.02.2026

Die Acker- bzw. Grünlandzahl liegt im Geltungsbereich zwischen 28 – 38.

Die Wasserstufen Grünland liegen auf der Westseite der Rodau bei feucht.

Entlang der Rodau und auf angrenzende Teilflächen befinden sich potenzielle Nassstandorte (siehe Abb. 5). Laut Standorttypisierung (Biotopentwicklung) sind dies potenzielle Nassstandorte (Moorsubstrate) (AgrarViewer, Lit. 2).

Hierbei handelt es sich um Bodenart (BFD5L): Mo (Mo, Mo/S, Mo/IS, Mo/L, Mo/T);

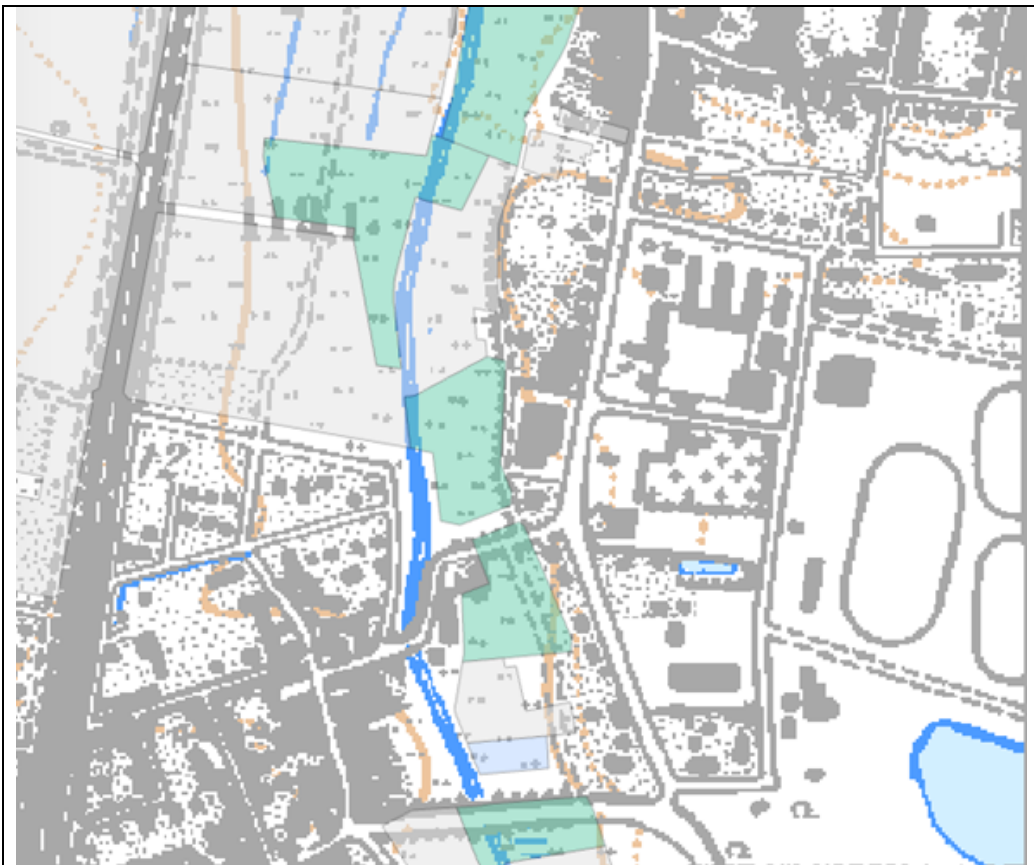


Abb. 5. Kartenausschnitt mit Darstellung der pot. Nassstandorte auf Moorsubstraten, Quelle: AgrarViewer, Abruf 04.03.2025

5.5.2 Gesamtbewertung des Bodens

Naturschutzfachliche Gesamtbewertung der Bodenfunktionen

Die Bewertung des Bestandes stützt sich auf die Funktion des Bodens im Natur- und Stoffhaushalt. Dabei kann man von vier Hauptfunktionen des Bodens ausgehen:

- Lebensraumfunktion
- Funktion im Naturhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Für den Wasserhaushalt spielt der Boden eine wichtige Rolle, d.h.:

- Wasserspeicher, d.h. der Boden nimmt das Wasser auf und hält es für Pflanzen in Trockenphasen verfügbar (nutzbare Feldkapazität).
- Grundwasserneubildung, d.h. überschüssiges Wasser sickert langsam in tiefere Schichten und füllt das Grundwasser auf.

- Wasserreinigung, d.h. Schmutzpartikel und Schadstoffe werden durch mechanische Siebung und biologische Abbauprozesse im Bodenleben herausgefiltert (Filterfunktion)
- Hochwasserschutz, d.h. durch die verzögerte Abgabe von gespeichertem Wasser in Fließgewässer wird die Hochwassergefahr reduziert (Pufferfunktion)
- Verdunstung, d.h. Wasser wird an die Atmosphäre abgegeben mit positiven Auswirkungen auf das Kleinklima

Insgesamt ist für die Wirksamkeit sehr stark die Bodenart und der Humusgehalt maßgeblich. Am Standort sind die Funktionen des Bodens für den Wasserhaushalt insgesamt als gering zu betrachten.

Der Erfüllungsgrad der Bodenfunktion stellt sich wie folgt dar:

<u>Lebensraum für Pflanzen</u>	<u>mittel</u>	<u>Wertstufe 3,0 (3,25)</u>
Standortpotential für natürliche Pflanzengesellschaften	mittel	Wertstufe 3,0
Natürliches Ertragspotential	mittel	Wertstufe 3,0
Naturnähe	mittel	Wertstufe 3,0
Regionale Seltenheit	hoch	Wertstufe 4,0
<u>Funktion Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium</u>	<u>sehr gering - gering</u>	<u>Wertstufe 2,0 (1,875)</u>
Nitratrückhaltevermögen	sehr gering - gering	Wertstufe 1,5
Grundwasserneubildung	gering	Wertstufe 2,0
Filter- und Puffervermögen	sehr gering - gering	Wertstufe 1,5
Mechanisches Filtervermögen	gering - mittel	Wertstufe 2,5

Die Böden im Bereich des Bebauungsplanes verfügen insgesamt über einen geringen naturschuttfachlichen Wert (Wertstufe 2, Ø = 2,5).

Gesamtbewertung der Empfindlichkeit des Bodens

Für die Bewertung der Empfindlichkeit der Böden gegenüber äußeren Stör- und Schadfaktoren werden folgende Kriterien herangezogen und bewertet:

<u>Bewertung der Empfindlichkeit der Böden gegenüber Eingriffen</u>	<u>mittel</u>	<u>Wertstufe 3,0 (3,375)</u>
Veränderung des Wasserhaushalts	hoch	Wertstufe 4,0
Erosionsgefährdung	gering	Wertstufe 1,0
Empfindlichkeit gegenüber Schadverdichtung	sehr hoch	Wertstufe 5,0
Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen	mittel - hoch	Wertstufe 3,5

Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Eingriffen und Störungen im Geltungsbereich ist insgesamt als mittel zu bewerten (Wertstufe 3,0, Ø = 3,375)

Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gering Wertstufe 2,0

Die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist als gering einzustufen.

Insgesamt ist der Standort des Geltungsbereiches sowohl hinsichtlich der naturschutzfachliche Gesamtbewertung als auch der Empfindlichkeit gegenüber äußeren Stör- und Schadfaktoren als gering – mittel einzustufen.

5.6 Wasser

Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat im Juli 2014 zum Thema Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung eine „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ (Lit. 3) herausgegeben. Die in der Bauleitplanung zu beachtenden fachlichen Belange aus der Wasserwirtschaft werden nachfolgend beschrieben.

5.6.1 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgung ist im Plangebiet aufgrund der Nutzungen nicht erforderlich.

5.6.2 Grundwasser

Geofachanwendungen (WebGIS), Herausgeber: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie - GruSchu, (Lit. 2), Internetabfrage 24.07.2024 ergeben sich folgende Angaben zur Hydrologie:

Hydrogeologie:

ID Hydrogeologischer Großraum	03
Hydrogeologischer Großraum	Oberrhein Graben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär
Hydrogeologischer Raum	Untermainsenke
Hydrogeologischer Teilraum-Name	Hanauer-Seligenstädter Senke

Hydrogeologische Einheit	
Leitercharakter	Grundwasserleiter
Durchlässigkeit	Klasse 3: mittel ($>1E-4$ bis $1E-3$)
Geochemischer Gesteinstyp	silikatisch/karbonatisch
Hohlraumart	Poren
Verfestigung	Lockergestein
Gesteinsart	Sediment
Name Hydrogeologische Einheit	Terrassenkiese und -sande (silikatisch/karbonatisch, mittlere Durchlässigkeit)

5.6.3 Oberflächengewässer

Die Rodau grenzt im Osten an den Geltungsbereich und fließt vom Süden in nördliche Richtung. Der südliche Abschnitt der Rodau wurde bereits renaturiert.

5.6.4 Gewässerschutz

Die Rodau ist vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zum Schutz des Gewässerrandstreifens gilt § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) und § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes.

Eine notwendige Befahrung darf nur bodenschonend erfolgen. Die vorhandenen Biotopstrukturen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen.

5.6.5 Abwasserbeseitigung

Das Thema spielt in dem Bebauungsplan keine Rolle.

5.6.6 Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das Überschwemmungsgebiet der Rodau. Dieses ist im Bebauungsplan dargestellt (nachrichtliche Übernahme).

5.7 Klima – Luft

Die Bachaue ist im Regionalen Flächennutzungsplan als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion dargestellt. Die Bachaue fungiert als Kaltluftschneise und ist entsprechend freizuhalten von Abflusshindernissen.

Der wärmste Monat ist der Juli (Mittel: 20 °C) und der kälteste Monat der Januar (Mittel: 2 °C). Die meisten Niederschläge fallen im Juli (Mittel: 35,7 mm) und der meiste Wind tritt im März auf (Mittel: 13 km/h). Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 340,8 mm.

5.8 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die gewässerbegleitenden Vegetationsstrukturen und die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen.

5.9 Kultur und Erholung

Im Geltungsbereich sind keine Kulturdenkmale (gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG) oder Bodendenkmale bekannt.

Für die Kurzzeit- und Naherholung hat das Gebiet eine bedeutende Rolle.

5.10 Altablagerung / Altflächen

Aus dem Altlastenkataster des Landes Hessen sind aktuell keine Altstandorte im Bereich des Plangebietes bekannt.

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 01.10.2025 ergeben sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden.

6. Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

6.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

6.1.1 Flächenverbrauch

Geringe Teile der Wiesenfläche können aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes versiegelt werden. Im Bestand sind 909 m² versiegelt bzw. teilversiegelt. Das anfallende Oberflächenwasser wird nicht abgeleitet, sondern vor Ort versickert.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes können für Parkplatz, Straße, Wirtschaftsweg, Zuwege und Gebäude 3.860 m² versiegelt werden. Davon sind 2.864 m² teilversiegelt bzw. wird das Regenwasser vor Ort versickert.

Die Fläche, auf der die Bodenfunktion verloren geht, ergibt sich aus der zulässigen Gesamtversiegelung abzüglich der Vorbelastung, d.h. es sind 2.951 m² betroffen.

6.1.2 Veränderung des Kleinklimas

Durch die Erhöhung des Versiegelungsanteils und damit der Erhöhung der Abstrahlungsflächen kommt es zu einer Veränderung des Kleinklimas, d.h. Aufheizung der Umgebung (insbesondere zu erhöhten Nachttemperaturen), Minderung der Luftfeuchtigkeit durch fehlende Transpirationsflächen, Minderung des Sauerstoffgehaltes und zu vermehrten Staubgehalt.

Die Erhöhung der zusätzlichen Versiegelung beläuft sich auf 2.951 m². Aufgrund der geringen Größe und dem hohen Anteil von umgebenden Vegetationsflächen inkl. der Neupflanzung von Einzelbäumen, ist mit keiner maßgeblichen Veränderung des Kleinklimas zu rechnen.

6.1.3 Veränderung des Grundwassers

Durch die Versiegelung von Flächen verringert sich der Anteil der möglichen Versickerungsflächen, die Grundwasserneubildung wird gemindert und der Oberflächenabfluss erhöht.

Aufgrund der geplanten weitgehenden Versickerung bzw. Nutzung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers wird das Regenwasser zum größten Teil dem Wasserkreislauf direkt wieder zugeführt. Veränderungen für das Grundwasser ergeben sich somit nicht.

6.1.4 Veränderung des Niederschlagsabflusses

Aus der Baumaßnahme resultiert die Reduktion der Versickerungsflächen.

Aufgrund der geplanten weitgehenden Versickerung bzw. Nutzung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers wird das Regenwasser zum größten Teil dem Wasserkreislauf direkt wieder zugeführt. Eine Veränderung des Niederschlagsabflusses ergibt sich somit nicht.

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

6.1.5 Veränderung des Bodens

Durch die zusätzliche Versiegelung geht auf diesen Flächen die Bodenfunktion verloren.

Die Versiegelung bewirkt, dass die Bodenfunktion (z. B. Produktionsgrundlage für Landwirtschaft, Filter, Speicher und Puffer besonders für den Luft- und Wasserhaushalt, Lebensgrundlage für die Tier- und Pflanzenwelt, Grundwasserneubildung) auf den versiegelten Flächen beeinträchtigt wird, bzw. verloren geht. Betroffen sind davon 2.951 m².

Im Bereich der Arbeitsräume ist mit einer baubedingten Verdichtung des Untergrundes zu rechnen. Im Zuge der Anlage der Grünflächen wird der Boden entsprechend vorbereitet. Dazu gehört auch eine Lockerung des Bodens. Die Bodenfunktion bleibt in den Grünflächen somit erhalten und wird durch die dauerhafte Vegetationsdecke vor äußeren Einflüssen weitgehend geschützt. Im Bebauungsplan sind Hinweise zum fach- und DIN-gerechten Umgang mit dem Oberboden gegeben. Damit wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes minimiert.

6.1.6 Veränderung des Geländeprofiles

Es kommt zu keiner Veränderung des Geländeprofiles.

6.1.7 Visuelle Wirkfaktoren / Landschaftsbild

Der Bebauungsplan lässt die Errichtung von Gebäuden für die Hobby-Pferdehaltung zu. Die Höhe wird auf max. 3,50 m über dem Gelände festgesetzt. Aufgrund der geringen Dimension ist mit keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Bei dem Bolzplatz gibt es keine maßgeblichen aufgehenden Strukturen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen. Bei den erforderlichen Ballfangzäunen handelt es sich um offen und transparent wirkende Stabgitterzäune. Die Anlage einer Baumwiese, Pflanzung von Bäumen und die Extensivierung von Wiesenflächen schaffen neue Biotopstrukturen, die das Landschaftsbild beleben. Mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu rechnen.

6.1.8 Veränderung des Arten- und Biotoppotenzial

Die vorkommenden Tierarten sind mit gutachterlichen Erfassungen anhand einer Potentialabschätzung unterlegt.

Der Gutachter führt aus: „Im Voreingriffszustand waren aufgrund der Siedlungsnähe keine Bodenbrüter auf der vorherigen Grünlandfläche zu erwarten. Insbesondere die Freilandtierhaltung wirkt sich inzwischen für viele Vogelarten günstig aus, ebenso die Schaffung von Strukturen und die Pflanzung von Gehölzen. Arten der Gewässerränder und der Röhrichtflächen (Stockente und Schwarzkehlchen) werden durch den Abstand evtl. Störungen nicht beeinträchtigt.

Amphibien und Reptilien konnten wegen der kurzen Untersuchungsfrist und der kühlen und trockenen Witterung nicht untersucht werden. Unabhängig von einer evtl. vorhandenen Artenzusammensetzung sind jedoch durch den Abstand vom Gewässer und die Art der errichteten Anlagen keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Damit kommt das vorliegende Gutachten zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der folgenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt.

Vermeidungsmaßnahmen: · Nicht erforderlich.

CEF-Maßnahmen: · Nicht erforderlich.

FCS-Maßnahmen · Nicht erforderlich.

Zu empfehlende Maßnahmen:

- Anbringen von Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter ist zu empfehlen. Stare, Sperlinge, Meisen und Hausrotschwänze sind damit leicht zu fördern.*
- Durch Einsaat von Blühstreifen entlang der Wege können Arten wie der Stieglitz und der*

Bluthänfling gefördert werden. Sie können auch vielen Insektenarten zugutekommen. Eine Ausnahmeprüfung ist damit nicht erforderlich.“

Die Anlage einer Baumwiese, Pflanzung von Bäumen und die Extensivierung von Wiesenflächen schaffen neue Biotopstrukturen, die das Arten- und Biotoppotential verbessern.

Zudem sollen im Bereich der Baumwiese zur Förderung der Vögel insgesamt 5 Nistkästen für Stare, Sperlinge, Meisen und Hausrotschwänze angebracht werden.

Der Verlust des Arten- und Biotoppotentials kann mit den geplanten Maßnahmen ausgeglichen werden.

6.1.9 Veränderung der Erholungsfunktion

Die Umsetzung des Bebauungsplanes verbessert deren Funktion nicht nur hinsichtlich eines Freizeitangebotes in Form des Bolzplatzes, sondern auch hinsichtlich der Förderung der standortgerechten Vegetation, die zur Erhöhung des Erholungswertes beitragen.

6.1.10 Sonstige Wirkfaktoren

Sonstige Wirkfaktoren sind derzeit nicht bekannt.

6.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Durch Bautätigkeit kommt es allgemein zu negativen Einflüssen auf Natur und Landschaft. Deren Auswirkungen sind jedoch überwiegend nur temporär auf die Bauphase beschränkt.

6.2.1 Flächenverbrauch, Bodenverdichtung

Baubedingt kommt es auch außerhalb der überbaubaren Flächen und im Bereich der späteren Grünflächen zu Verdichtungen. Diese sind temporär und müssen im Zuge der Neuanlage der Grünbereiche beseitigt werden.

6.2.2 Bodenentnahme, Aufschüttungen und Abgrabungen

Für Fundamente, Bodenplatten, sowie für den Unterbau der befestigten Verkehrsflächen muss Boden entnommen werden.

Der Oberboden wird im Bereich der zu überbauenden Flächen flächig abgeschoben und ist gesondert zu schützen. Zur Behandlung gilt die DIN 18915 und DIN 19731. Im Vorfeld ist 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.

Ein Wiedereinbau des gesamten entnommenen Oberbodens ist nur bedingt möglich.

6.2.3 Wasser, Abwässer

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer ist zu rechnen. Bei der Verwendung wassergefährdender Stoffe ist unbedingt auf eine ordnungs- und fachgerechte Entsorgung zu achten. Eine Versickerung vor Ort oder Einleitung in Oberflächengewässer ist nicht zulässig.

6.2.4 Erschütterungen

Mit Erschütterungen ist nicht zu rechnen.

6.2.5 Licht

Die Bautätigkeiten werden weitgehend tagsüber durchgeführt. Beleuchtungen sind nicht erforderlich.

6.2.6 Lärm

Die an- und abfahrenden Baufahrzeuge sowie der Betrieb der Baumaschinen verursachen einen Anstieg des Lärmpegels während der Bauphase. Aufgrund der Dimension der Maßnahme sind die Beeinträchtigungen nicht maßgeblich.

6.2.7 Luftverunreinigungen

Der betriebsbedingte Schadstoffausstoß der Baumaschinen und Baufahrzeuge führt zu einer Verschlechterung der Luftqualität. Aufgrund der Dimension der Maßnahme sind die Beeinträchtigungen nicht maßgeblich.

6.2.8 Abfälle

Während des Baubetriebs fallen unterschiedliche Abfälle durch Bau- und Verpackungsmaterialien an. Diese sind ordnungsgerecht zu entsorgen.

6.2.9 Flora und Fauna

Die durch den Baubetrieb verursachten Störungen, z.B. in Form von Lärm- und Staubimmissionen, bewirken eine temporäre Störung der Tierwelt auch in den benachbarten Flächen in und außerhalb des Plangebietes. Aufgrund der Dimension der Maßnahme sind die Beeinträchtigungen nicht maßgeblich.

6.2.10 Sonstige Wirkfaktoren

Sonstige Wirkfaktoren sind nicht bekannt.

6.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

6.3.1 Boden

Die Bodenarbeiten, d.h. die Befahrung der feuchten Standorte zur Durchführung von Pflegemaßnahmen etc. sind in größtmöglicher boden- und gewässerschonender Arbeitsweise auszuführen. Zum vorsorgenden Bodenschutz sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

6.3.2 Wasser / Abwässer

Zum Schutz des Fließgewässers vor dem Eintrag von Fäkalien aus der Weidenutzung ist ein Schutzstreifen im Bebauungsplan festgesetzt, der nicht beweidet werden darf.

6.3.2 Umweltverschmutzungen (Lärm, Luftverunreinigungen)

Durch die Nutzung des Bolzplatzes entstehen Geräuschemissionen. Potenziell betroffen ist die westlich gelegene Kleingartenanlage. Weitere schutzbedürftige Nutzungen befinden sich aufgrund der räumlichen Distanz außerhalb des relevanten Einwirkungsbereichs.

Die schalltechnische Untersuchung geht vorsorglich von einer hypothetischen Schutzbedürftigkeit der Kleingartenanlage aus und legt für die Bewertung eine Einstufung entsprechend der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes zugrunde. Diese Annahme erfolgt im Sinne einer konservativen Betrachtungsweise. Auf dieser Grundlage wurden mögliche Maßnahmen wie eine Verlagerung des Bolzplatzes in östliche Richtung, die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder eine zeitliche Beschränkung der Nutzung geprüft.

Immissionsrichtwerte für Kleingartenanlagen sind in der Freizeitlärmrichtlinie jedoch nicht ausdrücklich geregelt. Kleingartenanlagen gelten planungsrechtlich nicht als Wohngebiete, sondern als Anlagen zur Freizeit- und Erholungsnutzung. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist unzulässig und findet auch tatsächlich nicht statt. Die Nutzung erfolgt ausschließlich tagsüber beziehungsweise in den frühen Abendstunden.

Darüber hinaus entstehen innerhalb der Kleingartenanlage selbst regelmäßig freizeitbedingte Geräuschemissionen, etwa durch Rasenmäher, motorbetriebene Gartengeräte oder Vereins- und Festaktivitäten. Vor diesem Hintergrund wird aus Sicht der Stadt Rodgau eine Schutzbedürftigkeit im Sinne eines Mischgebietes nicht als sachgerecht angesehen.

Hinsichtlich möglicher Geruchsimmissionen durch die Nutzung des Reitplatzes ist festzustellen, dass der Bestand auf maximal vier Pferde begrenzt ist. Die Emissionen bewegen sich damit in einem für kleinere Hobbytierhaltungen typischen und immissionsschutzrechtlich regelmäßig nicht erheblichen Umfang. Unter Berücksichtigung der vorherrschenden Westwindrichtung ist die östlich gelegene Wohnbebauung nur in untergeordnetem Maße betroffen. Der Stadt Rodgau sind zudem keine Beschwerden hinsichtlich etwaiger Geruchsbelästigungen bekannt.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungssituation, der begrenzten Emissionsintensität sowie der tatsächlichen Schutzwürdigkeit der angrenzenden Nutzungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten.

6.3.3 Licht

Beleuchtungen sind nicht vorgesehen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen.

6.3.4 Flora und Fauna

Durch die gutachterlich empfohlenen Maßnahmen für die Fauna und die verschiedenen Begrünungen können die Beeinträchtigungen für Flora und Fauna ausgeglichen werden.

Auf dem Gelände der Reitanlagen wird sich durch die Tierhaltung das Aufkommen an Beutetierekten die Lebensraumbedingungen für verschieden Tierarten verbessern.

6.3.5 Sonstige Wirkfaktoren

Sonstige Wirkfaktoren sind zurzeit nicht bekannt.

6.4 Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die untersuchungsrelevanten Schutzgüter

6.4.1 Mensch

Die Nutzung des Bolzplatzes verursacht Lärm. Beeinträchtigt wird dadurch ggf. die westlich gelegene Kleingartenanlage. Die Kleingärten werden ausschließlich tagsüber oder in den frühen Abendstunden genutzt. Freizeitlärm, z.B. durch Rasenmäher, Schneidemaschinen und Festaktivitäten finden auch in der Kleingartenanlage selbst statt.

Von einer Nutzung als Reitplatz können potenziell Geruchsimmissionen ausgehen. Der Reitplatz wird lediglich im Umfang seines Bestandes mit bis zu 4 Pferden gesichert. Die vorherrschende Windrichtung kommt aus westlicher Richtung, sodass die benachbarte Wohnbebauung wenig betroffen ist.

Es kommt zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

6.4.2 Flora

Aufgrund der Ausgleichsmaßnahmen kommt es zu keinen maßgeblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora.

6.4.3 Fauna

Folgende Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Lebewesen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Verbot von künstlicher Beleuchtung

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Extensivierung von Grünland
- Entwicklung von Saumstreifen
- Anpflanzen von Bäumen
- Aufhängen von Nistkästen

Aufgrund der Durchführung der verschiedenen Maßnahmen wird keine Tierart negativ beeinträchtigt.

6.4.4 Boden

Die Fläche, auf der die Bodenfunktion verloren geht, ergibt sich aus der zulässigen Gesamtversiegelung abzüglich der Vorbelastung, d.h. es sind 2.951 m² betroffen. Die Versiegelung bewirkt, dass die Bodenfunktion (z. B. Produktionsgrundlage für Landwirtschaft, Filter, Speicher und Puffer besonders für den Luft- und Wasserhaushalt, Lebensgrundlage für die Tier- und Pflanzenwelt, Grundwasserneubildung) auf den versiegelten Flächen beeinträchtigt wird bzw. verloren geht. Zusätzlich wird infolge von Bodenabtrag und Bodenauftrag der Profilaufbau der Böden verändert.

Im Bereich der Arbeitsräume ist mit einer baubedingten Verdichtung des Untergrundes zu rechnen. Im Zuge der Anlage der Grünflächen wird der Boden entsprechend vorbereitet. Dazu gehört auch eine Lockerung des Bodens. Die Bodenfunktion bleibt in den Grünflächen somit erhalten und wird durch die dauerhafte Vegetationsdecke vor äußeren Einflüssen weitgehend geschützt.

In den Hinweisen und Empfehlungen des Bebauungsplanes wird auf den sachgerechten Umgang mit Oberboden verwiesen. Darin heißt es: „Bodenschutz: Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen“. Den Zielen zum Schutz des Bodens aus den übergeordneten Planungen wird damit entsprochen.

Vollständig kann der Verlust der Bodenfunktion nur durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Entsiegelung gleichgroßer Flächen als Ausgleich ist in dem Planungsraum nicht realistisch umzusetzen.

6.4.5 Wasser

Das im Sondergebiet Hobby-Pferdehaltung anfallende Niederschlagswasser soll versickert oder gesammelt und zurückgehalten werden. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ggf. in die Kanalisation einzuleiten. Durch die enge Wechselbeziehung zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser wird auch das Wasserpotenzial beeinträchtigt.

Der Anteil der möglichen Versickerungsflächen verringert sich zwar, doch wird das anfallende Regenwasser im Bereich zum Teil versiegelten Flächen gezielt versickert.

Festsetzungen zum vorsorgenden Bodenschutz und eine Extensivierung der Wiesennutzung begünstigen das Schutzgut Wasser.

Insgesamt kommt es zu keiner maßgeblichen Auswirkung auf das Schutzgut Wasser.

6.4.6 Klima und Luft

Das Kleinklima wird durch die Maßnahme nicht wesentlich beeinträchtigt.

6.4.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Maßnahme nicht wesentlich beeinträchtigt.

6.4.8 Kultur und Erholung

Die Schutzgüter sind von der Maßnahme nicht betroffen bzw. werden nicht nachteilig berührt.

6.4.9 Wechselwirkungen

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Schutzgütern Wechselbezüge. Insbesondere der Faktor Boden mit dem Schutzgut Wasser. Die Biotopstrukturen als potenzielle Habitats- und Lebensräume stehen in direkter Beziehung zur Flora und Fauna des Gebietes.

Über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehende relevante Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen

7.1 Mensch – Gesundheit

Die Anlage einer Baumwiese, Pflanzung von Bäumen und die Extensivierung von Wiesenflächen schaffen neue Biotopstrukturen, die das Landschaftsbild beleben und damit den Erholungswert steigern.

7.2 Flora

Die Anlage einer Baumwiese, Pflanzung von Bäumen und die Extensivierung von Wiesenflächen schaffen neue Biotopstrukturen, die das Arten- und Biotoppotential verbessern und einen Ausgleich schaffen.

Die vorhandenen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Biotope sind von der Maßnahme nicht betroffen.

7.3 Fauna

Zum Schutz nachtaktiver Tierarten gilt § 35 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatSchG) darf im Geltungsbereich keine Beleuchtung durch künstliches Licht vorgesehen werden. Zudem bieten die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und die zusätzlichen Nistkästen ein Lebensraumpotential für Tierarten.

7.4 Boden

Zusätzliche Versiegelungen führen zum Verlust der Bodenfunktion. Die Versickerungen des Regenwassers sowie Festsetzungen von Pflanzungen / Begrünungen wirken sich auf Teilfunktionen des Bodens positiv aus.

Als Vermeidungsmaßnahme wird in den Hinweisen und Empfehlungen des Bebauungsplanes auf den sachgerechten Umgang mit Oberboden verwiesen. Darin heißt es: „*Oberboden: „Der Oberboden ist gesondert zu schützen. Zur Behandlung gilt die DIN 18915 und DIN 19731. Der Oberboden ist getrennt vom Mineralboden abzuschleppen 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.“

Zudem wird zum Thema Boden festgesetzt, dass bei den Arbeiten am Gewässer und in Bereich der feuchten Böden:

Die Bodenarbeiten sind in größtmöglicher boden- und gewässerschonender Arbeitsweise auszuführen. D. h.:

- 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. Den Zielen zum Schutz des Bodens aus den übergeordneten Planungen wird damit entsprochen.

Der Eingriff in das Bodenpotenzial durch Versiegelung kann nicht ausgeglichen werden. Zur Minimierung wird eine Festsetzung mit hinweisenden Angaben zum Umgang mit dem Oberboden sowie zur Bewirtschaftung der feuchten Böden getroffen.

Zudem wirkt sich die dezentrale Versickerung des Regenwassers sowie die Extensivierung der Wiesennutzung positiv auf das Schutzgut Boden aus.

7.5 Wasser

Durch die Festsetzungen der Versickerung von Niederschlagswasser wird das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zurückgehalten, genutzt bzw. verdunstet.

Zum Schutz des Fließgewässers vor dem Eintrag von Fäkalien aus der Weidenutzung ist ein Schutzstreifen im Bebauungsplan festgesetzt, der nicht beweidet werden darf.

Dadurch werden die Auswirkungen auf das Schutzgut minimiert.

7.6 Klima – Luft

Pflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus. Die Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen erhöhen den Grünanteil und gleichen Verlust an Vegetationsflächen aus.

7.7 Landschaftsbild – Erholung

Hinsichtlich der Erholungsnutzung der freien Landschaft gehen von dem Projekt keine Beeinträchtigungen aus.

Mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu rechnen.

7.8 Kultur

Kulturell spielt das Plangebiet kaum eine Rolle.

8. Nullvariante, Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Als Status quo für die Bewertung der Nullvariante könnten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Hainhausen Nr. 15 herangezogen werden. Demnach könnten ein Vereinshaus, Kleingärten, ein Parkplatz, Wege, eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzbindungen entlang der Rodau sowie eine extensiver Wiese errichtet bzw. angelegt werden. Die Planvorgaben des östlichen Teils des aus dem Jahr 1992 stammenden Bebauungsplanes wurde jedoch auch nach über 30 Jahren nicht umgesetzt, sodass der Bebauungsplan in diesem Bereich funktionslos geworden ist. Im Rahmen des Scopingtermins am 29.04.24, wurde mit der Unteren Natur-schutzbehörde vereinbart, dass als Voreingriff der Zustand vor in Krafttreten des Bebauungsplanes relevant ist.

Demnach ist für den Bolz- und Reitplatz eine landwirtschaftlich genutzte artenarme Wiese, die zu ca. 30 % einen feuchten Standort ausweist anzunehmen.

Bei den Ausgleichsflächen wird angenommen, dass die Nutzung erhalten bleibt bzw. sich weiterentwickelt.

9. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

9.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Umweltbelastungen betreffen insbesondere die Erhaltung von vorhandenen Biotopstrukturen, die Festsetzungen zum Regenwassermanagement, zur dauerhaften Begrünung von Freiflächen und zur Anlage von Vernetzungsstrukturen. Zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Belastung der natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu begrenzen.

Folgende Leitbilder liegen hierbei zugrunde:

- Minimierung des Landschaftsverbrauches
- Erhaltung des Luft- und Wasseraustausches mit dem Boden
- Schutz des Bodens und Wassers vor Eintrag von schädlichen Stoffen
- Erhaltung eines günstigen Kleinklimas
- Erhaltung und Förderung der Arten- und Biotopvielfalt
- Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen:

- Optimierung der Flächeninanspruchnahme
- Oberbodensicherung und Behandlung nach DIN 18300 und DIN 18915
- Einsatz von Baumaschinen, die den einschlägigen technischen Vorschriften und Verordnungen entsprechen
- Ordnungsgemäße Lagerung, Verwendung und Entsorgung von umweltgefährdenden Stoffen
- Rekultivierung der in der Bauphase beanspruchten Bodenbereiche für die Folgenutzungen
- Rodung von Bäumen und Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur vom 01.10. bis 28. / 29.02, sonst Baubegleitung

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung anlagebedingter Beeinträchtigungen:

- Regenwassermanagement
- Begrenzung von Gebäudehöhen und Festsetzungen
- Schutz des Gewässerrandstreifens

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung betriebsbedingter Beeinträchtigungen:

- Festsetzungen zu Beleuchtungen und Leuchtmitteln
- Die Bodenarbeiten, d.h. die Befahrung der feuchten Standorte zur Durchführung von

Pflegeleistungen sind in größtmöglicher boden- und gewässerschonender Arbeitsweise auszuführen

9.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Die Erheblichkeit des Eingriffs ergibt sich aus dem Maß der Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen. Bleiben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurück und ist das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neugestaltet, gilt der Eingriff als ausgeglichen.

Die Berechnung des gesamten Ausgleichsbedarfs erfolgt in der Annahme des planmäßigen Endausbaues. Die Bilanzen des Bestands und der Planung sind in der Begründung des Bauungsplanes dargestellt.

9.3 Eingriff- und Ausgleich Schutzgut Boden

In der vom Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie herausgegeben Arbeitshilfe „Umwelt und Geologie, Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB, Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“, Stand Juni 2023 (Lit. 5) heißt es:

„Verfahren ohne Umweltprüfung ..Nicht bei allen Verfahren der Bauleitplanung ist eine Umweltprüfung obligatorisch (z. B. beschleunigte Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB). Auch in diesen Fällen bestehen Anforderungen an die Betrachtung des Belangs Boden und an den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen. So ist unabhängig vom Erfordernis einer Umweltprüfung stets eine Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange – und damit auch für das Schutzgut Boden – durchzuführen. Dies schließt die Ermittlung und Bewertung des Bestands und der Eingriffswirkungen ein. Auch Vermeidung und Verminderung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in jedem Fall in der Abwägung zu berücksichtigen und aufgrund der Bodenschutzklausel geboten. Ebenso ist das Ausgleichserfordernis nicht an die Durchführung der Umweltprüfung gebunden. Auf den Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens kann nur in den Fällen verzichtet werden, für die dies ausdrücklich im BauGB geregelt ist (z. B. bei Verfahren der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von < 20 000 m²).“

9.3.1 Eingriff- und Ausgleich

Gemäß der Beurteilung der Bodenfunktion (siehe Pkt. 5.5.2) verfügen die Böden im Bereich des Bebauungsplanes insgesamt über einen geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Wert.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes können für Parkplatz, Straße, Wirtschaftsweg, Zuwege und Gebäude 3.860 m² versiegelt werden. Davon sind 2.864 m² teilversiegelt bzw. wird das Regenwasser vor Ort versickert. Die Fläche, auf der die Bodenfunktion verloren geht, ergibt sich aus der zulässigen Gesamtversiegelung abzüglich der Vorbelastung, d.h. es sind 2.951 m² betroffen.

Die Versiegelung bewirkt, dass die Bodenfunktion (z. B. Produktionsgrundlage für Landwirtschaft, Filter, Speicher und Puffer besonders für den Luft- und Wasserhaushalt, Lebensgrundlage für die Tier- und Pflanzenwelt, Grundwasserneubildung) auf den versiegelten Flächen beeinträchtigt wird bzw. verloren geht.

Teilfläche Nutzung	Fläche in m ²	Wertstufe Differenz		
		Ertragspoten- tial	Feldkapazität	Nitratrückhal- tevermögen
Verkehrsfläche vorhanden	909	0	0	0
Verkehrsfläche	87	3	2	2
Wirtschaftsweg	602	3	2	2
Wasserfläche	47	0	0	0
Biotopflächen	489	0	0	0
Bolzplatz	1.702	1	0	0
Wiese / Baumwiese	581	1	0	0
Wiese Extensivierung	1.214	0	0	0
Baufläche mit Regenwas- sernutzung	637	3	2	2
Freifläche versiegelt Re- genwassernutzung	1.625	3	2	2
Grünfläche / Freifläche	4.105	1,25	0,5	0,5
<i>Summe Fläche</i>	<i>11.998</i>			

Tab. 1: Wertstufendifferenz Bodenfunktion

Teilfläche Planung	Fläche in m²	Minderungs- maßnahmen	Wertstufendifferenz nach Berücksichti- gung der MM			Kompensationsbe- darf		
			EP	FK	NRV	EP	FK	NRV
Verkehrsfläche vor- handen	909		0	0	0	0	0	0
Verkehrsfläche	87		3	2	2	0,03	0,02	0,02
Wirtschaftsweg	602	Regenwasser- versickerung	3	1,5	2	0,18	0,09	0,12
Wasserfläche	47		0	0	0	0	0	0
Biotopflächen	489		0	0	0	0	0	0
Bolzplatz	1.702		1	0	0	0,17	0	0
Wiese / Baumwiese	581		1	0	0	0,06	0	0
Wiese Extensivie- rung	1.214		0	0	0	0	0	0
Baufläche mit Re- genwassernutzung	637	Brauchwas- sernutzung	3	1,5	2	0,19	0,1	0,13
Freifläche versiegelt Regenwassernut- zung	1.625	Brauchwas- sernutzung	3	1,5	2	0,49	0,24	0,33
Grünfläche / Freiflä- che	4.105		1,25	0,5	0,5	0,51	0,21	0,21
Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen						1,63	0,66	0,81
Gesamtsumme Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden (BWE)						3,10		

Tab. 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ausgleichmaßnahmen wirken sich wie folgt aus (Berechnung gemäß Lit. 5):

Ausgleichs- maßnahmen	Fläche in ha	Wertstufendifferenz der Ausgleichsmaßnahmen				
		Biotopent- wicklungs- potential	Ertrags- potential	Feldka- pazität	Nitratrück- haltever- mögen	Kompen- sationswir- kung (BWE)
Nutzungsex- tensivierung Wiese	0,12	1	0	0	0,5	1,5
Summe Aus- gleich nach Bodenfunktio- nen (BWE)	0,12					1,5
Gesamt- summe Aus- gleichsbedarf						-3,10
<i>Verbleibende Beeinträchti- gung</i>						-1,6

Tab. 3: Ermittlung der Wirkung der Kompensationsmaßnahmen

Der restliche erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über die Zuordnung von Maßnahmen auf dem Ökokonto der Stadt Rodgau. Hierbei handelt es sich um die Rodaurenaturierung IX in Jügesheim. Die Rodau wurde renaturiert und die begleitenden strukturarmen Grünflächen wurden naturnah gestaltet.

Die Bachrenaturierung wirkt sich positiv auf den Bodenschutz aus, da u.a. als natürliche Pufferzonen dienen, die Bodenerosion mindern, die Filterfunktion verbessern und den natürlichen Wasserrückhalt fördern. Auch die Umwandlung strukturarmer Grünlagen wirkten sich u.a. Durch eine verbesserte Bodenstruktur und Krümelbildung, erhöhte Wasserspeicherkapazität und Versickerung und Schutz vor Erosion positiv auf den Boden aus.

Auf einer Fläche von ca. 1.850 m² ist mit einer Wertstufendifferenz von 1 die Beeinträchtigung als ausgeglichen zu betrachten.

9.3.2 Zusammenfassung und Fazit zum Schutzgut Boden

Insgesamt wird durch die Umsetzung der Planung max. zusätzlich 2.951 m² belebter Boden durch Versiegelung in seiner Funktion beeinträchtigt bzw. geht dieser verloren. Gemäß der Beurteilung der Bodenfunktion verfügen die Böden im Bereich des Bebauungsplanes insgesamt über einen geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Wert.

Bei einer Nicht-Durchführung der Maßnahme blieben die Beeinträchtigungen des Bodens durch die gärtnerische Nutzung erhalten.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die sich u. a. positiv auf das Schutzgut Boden auswirken, wie die Versickerung und Nutzung von Niederschlagswasser, die Extensivierung der Nutzungen insbesondere im Umfeld von geschützten Biotopen sowie Angaben zur Befahrung und Nutzung für Pflegemaßnahmen, sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Rechnerisch (auf der Grundlage von Lit. 5) ergibt sich unter Berücksichtigung der Minimierungs- und der Kompensationsmaßnahmen eine ausgeglichene Bilanz. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist damit ausgeglichen.

Entsiegelungen von verbauten Flächen sind aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigen auch die anderen Schutzgüter wie Wasser und Arten- und Biotopschutz.

9.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Grundsätzlich wird das Ziel verfolgt, ökologische Aspekte bei der Planung zu berücksichtigen, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes langfristig zu sichern und die Belastung der natürlichen Ressourcen auf ein Minimum zu begrenzen. Die erforderlichen Maßnahmen zur Durchsetzung der Ziele dienen dem Ausgleich und Ersatz des unvermeidbaren Eingriffs, den die Realisierung der Baumaßnahme zur Folge hat.

Folgende Zielsetzungen liegen der Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen zugrunde:

- Neuschaffung und Erhaltung von Lebensräumen für wildlebende Pflanzen und Tiere
- Förderung der Artenvielfalt
- Reduzierung des Wasserverbrauches und Schutz des Grundwassers
- Schutz des Bodens
- Vernetzung der Lebensräume
- Verbesserung des Kleinklimas

- Verbesserung des Landschaftsbildes

Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minimierung des Eingriffs dienen, sind zum Teil auch als Ausgleichsmaßnahmen einzustufen, bzw. tragen zur Reduktion des Ausgleichsbedarfs bei.

Innerhalb des Geltungsbereiches können einige Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Planungsziele der einzelnen Maßnahmen sowie deren Wohlfahrtsfunktion für die einzelnen Schutzgüter werden nachfolgend beschrieben. Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen auf der Grundlage der Kompensationsverordnung ist in der Begründung (s. Kapitel 8) enthalten.

Festgesetzt werden:

Versickerung von Regenwasser	
Planungsziele	- Direkte Rückführung des Oberflächenwassers in den Wasserkreislauf - Entlastung von Entwässerungsanlagen
Wohlfahrts-Funktion	- Verbesserung Schutzgut Wasser und Boden

Extensivierung und Ausmagerung einer Wiese	
Planungsziele	- Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna - Vernetzung von Lebensräumen - Erhöhung der Artenvielfalt
Wohlfahrts-Funktion	- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna - Biotopvernetzung - Bodenschutz - Grundwasserschutz - Verbesserung des Arten- und Biotoppotentials

Pflanzung von Einzelbäumen	
Planungsziele	- Neuschaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna - Erhöhung des Erholungswertes und der Erlebnisvielfalt - Verbesserung des Kleinklimas - Vernetzung von Lebensräumen - Erhöhung der Artenvielfalt - Strukturierung der Siedlungsflächen
Wohlfahrts-Funktion	- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna - Verbesserung des Kleinklimas - Biotopvernetzung - Belebung des Ortsbildes - Verbesserung der Erholungsfunktion und des Landschaftsbildes

Aufhängen von Nistkästen	
Planungsziele	- Neuschaffung von Lebensräumen / Nistplätze für Vögel - Erhöhung der Artenvielfalt
Wohlfahrts-Funktion	- Schaffung von Lebensraum für Vögel

Fazit:

Durch die Durchführung der Maßnahmen und der Zuordnung einer Maßnahme vom Ökokonto kann der Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden. (Siehe dazu die Bilanzierung des Plangebietes auf der Grundlage der Hessischen Kompensationsverordnung KV, 2018 in der Begründung).

9.5 Artspezifische Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen von zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft nach §15 BNatSchG ist der besondere Artenschutz gemäß §44 BNatSchG für bestimmte Tierarten zu beachten.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Gesamten sind unter Pkt. 9.1 beschrieben. Die im Bebauungsplan festgesetzten artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind zusammenfassend wiedergegeben:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Festsetzungen Licht

Freiwillige Ersatzmaßnahme:

- Aufhängen von Nistkästen

Aufgrund der Durchführung der verschiedenen Maßnahmen wird keine Tierart negativ beeinträchtigt.

10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)

10.1 Aufgabe und Ziel

In § 4 c BauGB heißt es:

„Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3.“

Die Stadt Rodgau ist als Träger der verbindlichen Bauleitplanung für die Überwachung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und die Einhaltung der getroffenen Festsetzungen zum Schutz der Umwelt zuständig.

10.2 Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Die Stadt wird die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und die Einhaltung der getroffenen Festsetzungen zum Schutz der Umwelt überwachen.

Drei Jahre nach Beginn der Baumaßnahme wird die Stadt der Unteren Naturschutzbehörde über den Stand der Entwicklung des Baugebietes, die Umweltüberwachung und die Realisierung der Festsetzungen zum Schutz der Umwelt schriftlich berichten und für den Fall von Defiziten Vorschläge zur Abhilfe mitteilen.

Da die Stadt Rodgau keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen lokal Beteiligter und der zuständigen Umweltbehörden angewiesen. Die Umweltbehörden müssen der Stadt ihre Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten. In diesem Zusammenhang ist auf die im Baugesetzbuch geregelte Informationspflicht der Umweltbehörden hinzuweisen.

11. Zusammenfassung

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist eine allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichtes zu verfassen.

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

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes können für Parkplatz, Straße, Wirtschaftsweg, Zuwege und Gebäude 3.860 m² versiegelt werden. Davon sind 2.864 m² teilversiegelt bzw. wird das Regenwasser vor Ort versickert.

Die Fläche, auf der die Bodenfunktion verloren geht, ergibt sich aus der zulässigen Gesamtversiegelung abzüglich der Vorbelastung, d.h. es sind 2.951 m² betroffen.

Die Berechnungen zur Kompensation des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung KV, 2018, haben ergeben, dass der Eingriff durch eine Flächenextensivierung im Plangebiet und die Nutzung einer Maßnahme von dem Ökoko-
konto der Stadt ausgeglichen werden kann.

Intern festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen:

- Erhaltung Hecken und Gehölze
- Restriktionen zur Beleuchtung

Interne festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen:

- Anpflanzen von Einzelbäumen
- Versickerung von Regenwasser
- Extensivierung von Grünland

Intern festgesetzte freiwillige Ersatzmaßnahmen:

- Aufhängen von Nistkästen

Durch die Durchführung der Maßnahmen kann der Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden.

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) Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Herausgeber: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Juli 2014
- (Lit. 4) Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV), vom 26.10.2018.
- (Lit. 5) Arbeitshilfe „Umwelt und Geologie, Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16, Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB, Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“, Herausgeber: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie herausgegeben Stand Juni 2023
- (Lit. 6) Europäische Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) (2000) Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Rahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft auf dem Gebiet der Wasserpolitik. Amtsblatt L 327 vom 22.12.2000, S. 0001–0073.