

Stadt Rodgau

Bebauungsplan Nieder-Roden Nr.45 „Naherholungskonzept Badensee“

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

(§ 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC30034-P
Bearbeitet: August 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung.....	3
2.	Bewertungsmethodik.....	6
3.	Bestandsbewertung (Teilplan A)	7
4.	Planungsbewertung (Teilplan A)	13
5.	Ergebnis (Teilplan A)	16
6.	Naturschutzrechtlicher Ausgleich (Teilpläne B und C).....	17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage der Plangebiete A, B und C	3
Abb. 2:	Kataster mit Geltungsbereich (Teilplan A)	4
Abb. 3:	Kataster mit Geltungsbereich - Teilpläne B und C	5
Abb. 4:	Bestandsplan, Februar 2025 (Teilplan A)	8
Abb. 5:	Ökokontomaßnahmen 2578 und 2595 (Teilpläne B und C).....	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bestandsbilanzierung (Teilplan A).....	12
Tabelle 2:	Planungsbilanzierung (Teilplan A).....	16

1. Vorbemerkung

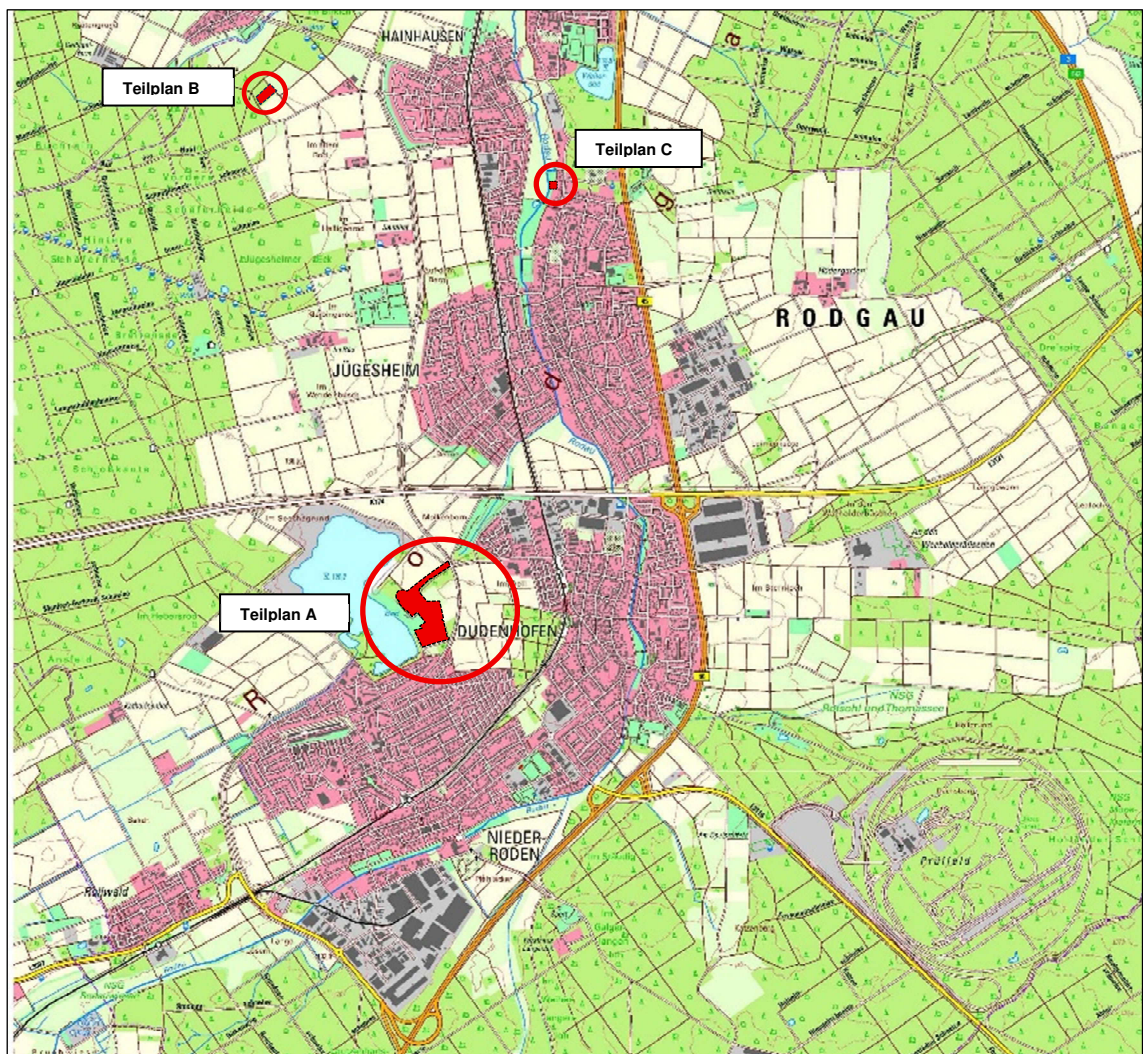
Die Zielsetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badesee“ liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung verschiedener Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten, insbesondere für Jugendliche. Darüber hinaus ist vorgesehen, die innerhalb des Plangebungsbereiches (Teilplan A) befindlichen Stellplatzflächen des Badesees sowie die Freizeitanlagen teilweise neu zu strukturieren.

Der Bebauungsplan besteht aus den Teilplänen A, B und C

Teilplan A Plangebiet Badesee (Eingriffsfläche)
Teilpläne B und C Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Die Lage der Plangebiete ist in der nachfolgend eingefügten Abb. 1 nochmals graphisch dargestellt.

Abb. 1: Lage der Plangebiete A, B und C

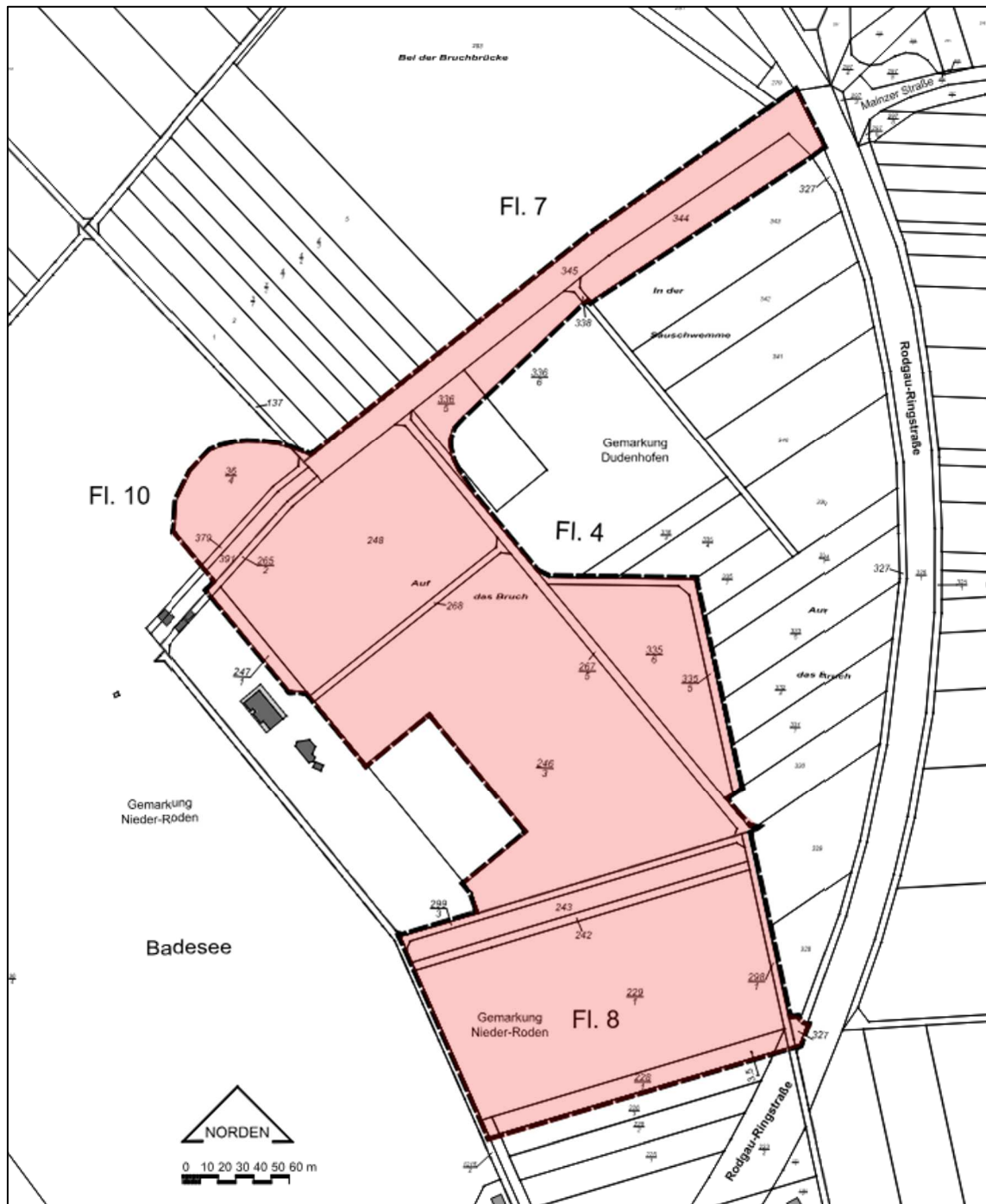


Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Wie aus Abb. 1 ersichtlich, liegt der Teilplan A am nördlichen Rand des Stadtteils Nieder-Roden bzw. westlich des Stadtteils Dudenhofen und grenzt unmittelbar an das Strandbad Rodgau bzw. den Rodgausee.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets bzw. die in den Bebauungsplan (Teilplan A) einbezogenen Flächen sind der nachfolgenden Abb. 2 (Kataster mit Geltungsbereich) zu entnehmen. Die Flächengröße des Teilplanes A beträgt ca. 7,9 ha.

Abb. 2: Kataster mit Geltungsbereich (Teilplan A)



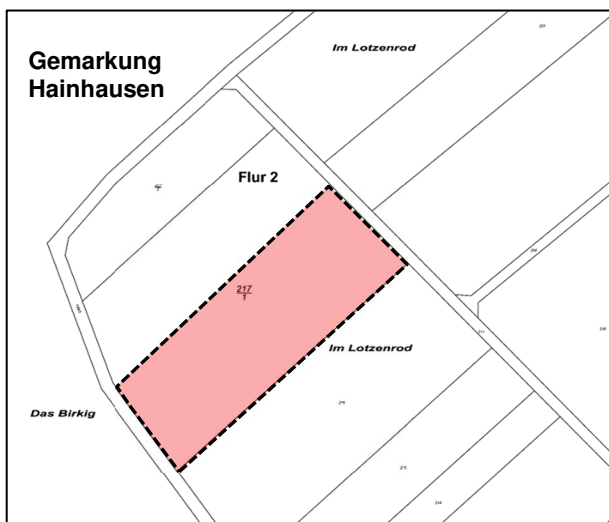
Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (ohne Maßstab)

Ergänzend zu den Flächen des Teilplans A wurden zwei weitere Fläche (Teilpläne B und C) in den Bebauungsplan Nr. 45 „Naherholungskonzept Badesee“ einbezogen. Auf diesen Flächen wird der vorbereitete naturschutzrechtliche Eingriff innerhalb des Teilplans A ausgeglichen.

Es handelt sich um Flächen bzw. Maßnahmen aus dem Ökopunktekonto der Stadt Rodgau, auf denen bereits vor Jahren eine Waldneuanlage bzw. eine Auewaldmaßnahme umgesetzt wurde. Die bereits durchgeführten Maßnahmen und die daraus generierten Ökowertpunkte wurden dem Ökopunktekonto der Stadt gutgeschrieben und durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde anerkannt und abgenommen.

Neben der öffentlich-rechtlichen Sicherung erfolgt durch diese Integration eine klare Zuordnung zwischen dem naturschutzrechtlich ermittelten Eingriff und dem Ausgleich. Weitere Ausführungen zur Bewertung bzw. zur ökologischen Aufwertung dieser Flächen finden sich unter Punkt 6 der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Abb. 3: Kataster mit Geltungsbereich - Teilpläne B und C

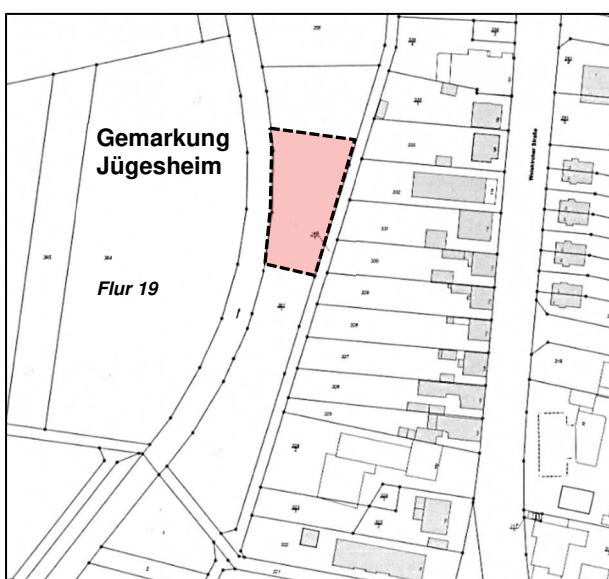


Teilplan B

Gemarkung Hainhausen, Flur 2 Nr. 217/1 tlw.

Flächengröße: 7.532 m²

(ohne Maßstab)



Teilplan C

Gemarkung Jügesheim, Flur 19 Nr. 361/1 tlw.

Flächengröße: 1107 m²

(ohne Maßstab)

Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Wie der Abb.12 zu entnehmen ist, liegen die Fläche des Teilplanes B im westlichen Gemarkungsteil von Hainhausen, angrenzend an vorhandene Waldbestände. Die genaue Abgrenzung der Fläche ist der Abb. 3 (Kataster mit Geltungsbereich -Teilplan B) zu entnehmen. Die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche des Teilplanes B weisen eine Größe von 7.532 m² (ca. 0,75 ha) auf.

Die integrierte Fläche des **Teilplanes C** liegt im unmittelbaren Auenbereich der Rodau, nordwestlich der Ortslage von Jügesheim. Der einbezogene Flächenanteil des Flurstücks Gemarkung Jügesheim, Flur 19 Nr. 361/1 tlw. beträgt 1107 m² (ca. 0,11 ha)

2. Bewertungsmethodik

Auf Ebene der Bauleitplanung gibt es kein vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Ermittlung des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft. Über die letzten Jahrzehnte hat es sich allerdings etabliert, dass sich die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellende Bilanzierung an der „Kompensationsverordnung des hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz“ (KV) orientiert.

In dieser Verordnung ist eine Wertliste nach Standard-/Nutzungstypen enthalten, die die jeweiligen Nutzungstypen klassifiziert und jedem eine bestimmte Anzahl von Wertpunkten je Flächeneinheit zuordnet.

Mit Verordnung vom 26.10.2018 wurde diese o. g. Kompensationsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen veröffentlicht.

Die „**Verordnung für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung (KV))**“ dient als Grundlage für die vorliegende Bilanzierung.

Die in der Verordnung vorgegebenen Flächenklassifizierungen (Standard-/Nutzungstypen) beruhen auf einer ideellen Typisierung bzw. Standardisierung und müssen insofern in der konkreten Situation stets überprüft und ggf. abgeändert werden.

Dies bedeutet, dass die der Kompensationsverordnung anliegende Wertliste der Standard-/Nutzungstypen den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten angepasst werden muss. Diese Bewertungskorrektur erfolgt analog zur Anlage 2 KV Nr. 2.3 durch einen Zu- oder Abschlag von Wertpunkten je Flächeneinheit.

Besonderheit:

Bei Betrachtung der als Anlage beigefügten Bestandskarte zum Teilplan A bzw. der nachfolgend eingefügten Abb. 4 zeigt sich, dass die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches unterschiedliche Nutzungen bzw. Vegetationsentwicklungen beinhalten, die in ihrer ökologischen Wertigkeit stark differenziert zu betrachten sind.

So wurde im September 2024 ein Gutachten bezüglich „Biotoptypen, Vegetation und Flora“ vom Planungsbüro Dr. Fritz erarbeitet, welches bei der Bestandsaufnahme bzw. der hier vorliegenden Bewertung der Flächen berücksichtigt wurde.

Auch bestehen innerhalb des Plangebietes Biotopstrukturen, die unter dem gesetzlichen Schutz des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes i.V.m. § 25 des Hessischen Naturschutzgesetzes einzuordnen sind.

Bei Betrachtung des Planbildes zum Teilplan A des Bebauungsplanes zeigt sich, dass diese Strukturen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurden, soweit sie im Geltungsbereich liegen. Im Einzelnen handelt es sich um nachfolgend aufgelistete gesetzlich geschützte Biotopflächen:

- **Sandmagerrasen**
- **Tümpel**
- **Röhrichte und Sümpfe**
- **Grauweidengebüsche**
- **Erlen-Weiden-Ufer-Gehölze**

Für die in den Geltungsbereich einbezogenen gesetzlich geschützten Biotopflächen werden ausschließlich Pflegefestsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes vorgenommen.

3. Bestandsbewertung (Teilplan A)

Für das Plangebiet (Teilplan A) bzw. die angrenzenden Flächen wurde im Februar 2025 vom Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer eine Bestandskarte unter Einbeziehung der Ergebnisse des Gutachtens des Planungsbüros Dr. Fritz erarbeitet.

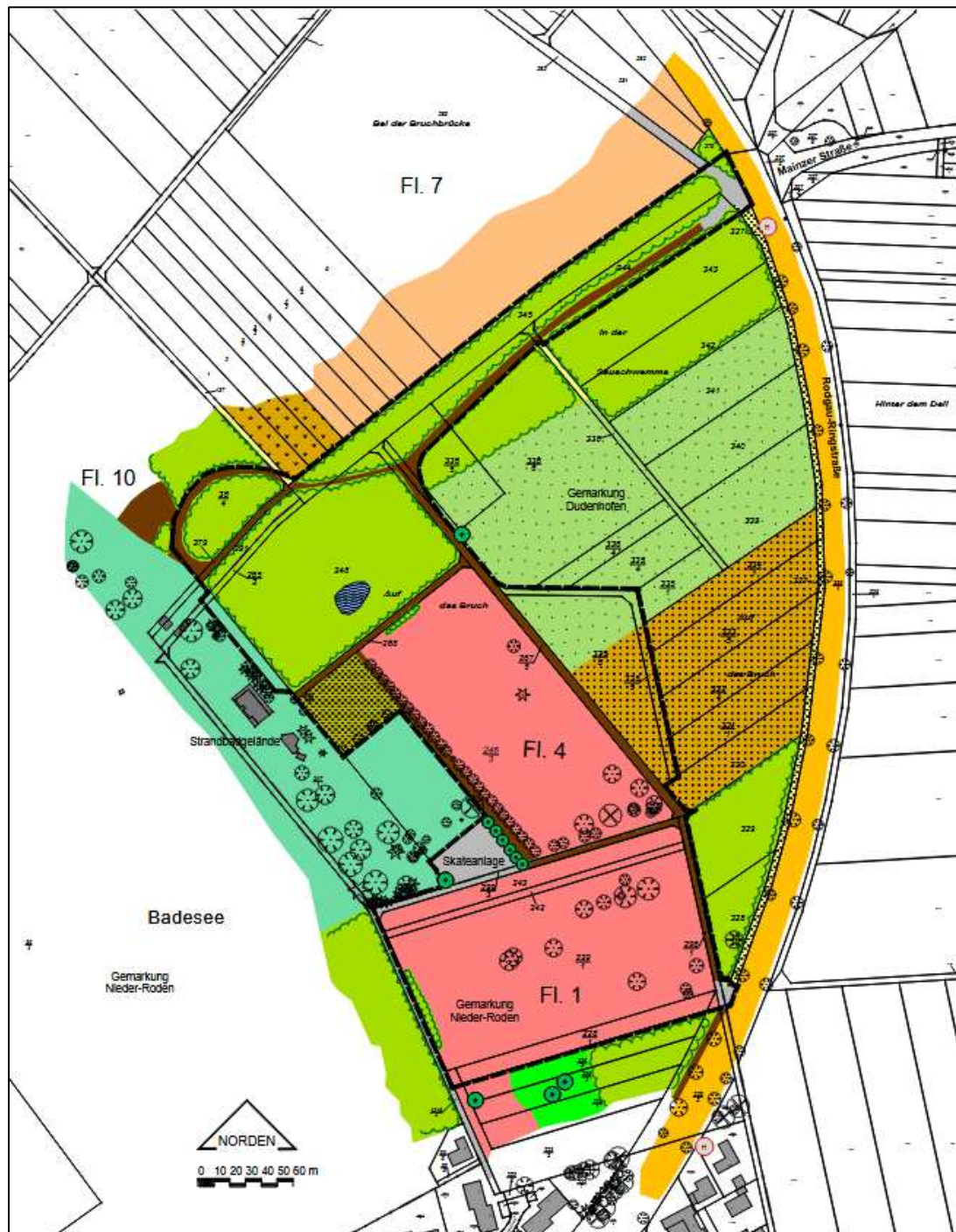
Wie dem nachfolgend eingefügten Bestandsplan (Abb. 4) zu entnehmen ist, unterliegen die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches unterschiedlichen Nutzungsdichten und Biotopausformungen.

Nachfolgend werden die innerhalb des Plangeltungsbereiches gelegenen Biotopstrukturen den entsprechenden Biotoptypen gemäß angewandter Kompensationsverordnung wie folgt zugeordnet:

Hinweis:

Die zugeordnete Flächennummerierung von 1 - 11 orientiert sich an den Biotopstrukturen die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhanden sind. In der Zeichenerklärung des Bestandsplanes sind die bewerteten Biotopstrukturen entsprechend markiert.

Abb. 4: Bestandsplan, Februar 2025 (Teilplan A)



(ohne Maßstab)
(siehe nachfolgende Zeichenerklärung)

Zeichenerklärung Bestandskarte

- | | | |
|----|--|--|
| |  | Öffentliche Verkehrsfläche (Rodgau - Ringstraße), asphaltierte
Fahrbahnfläche inkl. Bankette / Grünstreifen |
| 1 |  | Flächen "Strandbad Rodgau" (Infrastruktur, Freizeit- und Liegeflächen) |
| |  | Gebäudebestand gemäß Kataster |
| 2 |  | Versiegelte Fläche - Asphalt |
| 3 |  | Befestigte Fläche - Schotter-, Erd-, Sandweg |
| 4 |  | Grasweg |
| 5 |  | Stellplatzfläche mit Fahrspuren (offener Boden, sandig) und ruderalen
Grasfluren (Trittgeseellschaften) |
| |  | Ackerland - intensiv genutzt |
| |  | Ackerbrache - einjährig |
| 6 |  | Ackerbrache - mehrjährig mit trockenheitsgeprägten Gras- und
Staudenfluren z.T. Magerrasenvegetation |
| 7 |  | Rasenfläche / Trittrassen |
| |  | Grünanlage |
| 8 |  | Sandmagerrasen |
| 9 |  | Flächiger Gehölzbestand (nicht eingemessen) |
| 10 |  | Tümpel / Teichfläche |
| 11 | 


 | Eingemessener Baumbestand:
- Laubbaum
- Nadelbaum
Nicht eingemessener Laubbaum
Haltestelle ÖPNV |
| |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |

Quelle: Bestandskarte (Teilplan A) zum Bebauungsplan Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badeseen“, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer

1. Flächen Strandbad

Die im Nordwesten des Geltungsbereiches einbezogene kleinräumige Flächen des Strandbades unterliegen derzeit zum überwiegenden Teil einer Nutzung als Fahrradabstellplatz. Resultierend aus dieser Gegebenheit erfolgt die Zuordnung gemäß Kompensationsverordnung unter die **Biotoptypnummer 09.123** sowie **10.530**. Hierbei handelt es sich um artenarme und nitrophile Ruderalvegetation mit **25 Wertpunkten** sowie befestigte Schotterflächen mit **6 Wertpunkten**.

Für die hier vorliegende Situation wird eine Mischbewertung aus diesen beiden Strukturen vorgenommen, sodass ein durchschnittlicher **Biotopwert** je m² von **15,5 Wertpunkten** in Ansatz gebracht wird.

2. Versiegelte Fläche

Die versiegelten Flächen werden der **Biotoptypnummer 10.510** (versiegelte Flächen, Ortbeton, Asphalt) mit einer Wertigkeit von **3 Wertpunkten** zugerechnet.

3. Befestigte Fläche / Schotter

Die befestigten Flächen (Schotter, Erd-, Sandwege) werden der **Biotoptypnummer 10.530** mit einer Wertigkeit von **6 Wertpunkten** zugerechnet. Hierbei handelt es sich um wasserdurchlässige Flächenbefestigungen aus Schotter, Kies und Sand.

4. Grasweg

Die sehr kleinräumigen, Grasweg wird der **Biotoptypnummer 10.610** mit einer Wertigkeit von **25 Wertpunkten** zugerechnet. Hierbei handelt es sich gemäß Kompensationsverordnung um „bewachsene, unbefestigte Feldwege“.

5. Stellplätze mit Fahrspuren

In der Bestandskarte werden diese Flächen dahingehend konkretisiert, dass es sich hierbei um offene Bodenpartien mit sandigen und ruderalen Grasfluren (Trittgemeinschaften) handelt. Unter Einbeziehung der Kartierung des ökologischen Gutachtens zum Bebauungsplan (Biotoptypen, Vegetation und Flora) erfolgt für diese Flächen eine Mischbewertung aus nachfolgenden Biotoptypnummern:

Biotoptypnummer 10.530:

Schotter-, Kies- und Sandflächen (**6 Wertpunkte**)

Biotoptypnummer 09.123:

Artenarme und nitrophile Ruderalvegetation (**25 Biotopwertpunkte**)

Biotoptypnummer 09.124:

Arten- oder blütenreiche Ruderalvegetation (**41 Wertpunkte**)

Für die hier vorgenommene Bestandseinstufung erfolgt somit eine Mischbewer-

tung aus den o.g. Biotoptypnummern, was zu einer durchschnittlichen Wertigkeit von **24 Wertpunkten** je Flächeneinheit führt.

6. Ackerbrache, mehrjährig

Für die in der Bestandskarte mehrjährige Ackerbrache mit trockenheitsgeprägten Gras- und Staudenfluren z.T. mit Magerrasenvegetation erfolgt eine Mischbewertung aus nachfolgenden Biotoptypen:

Biotoptypnummer 09.124:

Arten- oder blütenreiche Ruderalvegetation (**41 Wertpunkte**)

Biotoptypnummer 11.193:

Ackerbrachen, mehr als ein Jahr nicht bewirtschaftet (**29 Biotopwertpunkte**)

Hieraus ergibt sich ein durchschnittlicher **Biotopwert** von **35 Wertpunkten** je Flächeneinheit.

7. Rasenfläche - Trittrasen

Auch für diese Biotopstruktur erfolgt eine **Mischbewertung** aus zwei Biotopwertstrukturen:

Biotoptypnummer 09.123:

Artenarme, nitrophile Ruderalvegetation (**25 Wertpunkte**)

Biotoptypnummer 10.530:

Befestigte Schotter-, Kies- und Sandflächen (**6 Wertpunkte**)

Somit ergibt sich für diese Struktur eine durchschnittliche **Wertigkeit** von **15,5 Biotopwertpunkten**.

8. Sandmagerrasen

Die innerhalb des Geltungsbereiches kartierte Sandmagerrasenfläche wird der **Biotoptypnummer 06.450** mit einer Wertigkeit von **69 Wertpunkten** zugerechnet. In der Liste der Biotopstrukturen der Kompensationsverordnung werden diese Strukturen als „bodensaure Sandtrockenrasen“ auf Binnendünen und Flugsand kategorisiert.

9. Gehölzbestand

Gemäß der Biotoptypenkartierung werden die im Norden bzw. Nordwesten in den Geltungsbereich einbezogenen Gehölzbestände wie folgt bewertet:

Biotoptypnummer 04.600:

Feldgehölz, Baumhecke, großflächig (**50 Wertpunkte**)

Biotoptypnummer 02.200:

Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten (**39 Wertpunkte**)

Biotoptypnummer 02.310:Ufer- und Saumgebüsch auf feuchten, nassen Standort (**44 Wertpunkte**)

Unter der Ermittlung einer Mischbewertung bzw. eines Durchschnittswertes ergibt sich somit eine **Wertigkeit** von **44 Wertpunkte** je Flächeneinheit.

10. Tümpel

Die Zuordnung des im Nordwesten, innerhalb des Gehölzbestandes liegenden Tümpels erfolgt unter die **Biotoptypnummer 05.340** mit einer Wertigkeit von **47 Wertpunkten**. Bei dieser Struktur handelt es sich um temporäre, periodische Kleinstgewässer.

11. Bestandsbäume (69 Stück)

Die eingemessenen Bestandsbäume werden von der Zuordnung der **Biotoptypnummer 04.110** (Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht) mit einer Wertigkeit von **34 Wertpunkten** je m² Traufe zugerechnet. So wird für die Bestandsbäume eine durchschnittliche Trauffläche von 20 m² in Ansatz gebracht.

In nachfolgender Tabelle 1 werden die aus der Bestandskartierung erfassten Vegetationsbestände und Nutzungen den Standardbiotopen der Kompensationsverordnung mit Flächengröße und Flächenwert zugeordnet. Resultierend hieraus ergibt sich die ökologische Wertigkeit des Bestandes.

Tabelle 1: Bestandsbilanzierung (Teilplan A)

Fläche Nr.	Flächenbenennung gemäß Zeichenerklärung	Biotoptypnummer gemäß KV	Biotopwert WP	Fläche m ²	Flächenwert WP
1.	Fläche Strandbad	09.123			
		10.530	Ø 15,5	536	8308
2.	Versiegelte Fläche	10.510	3	2317	6951
3.	Befestigte Fläche -Schotter-, Erd-, Sandweg	10.530	6	6531	39186
4.	Grasweg	10.610	25	30	750
5.	Stellplätze mit Fahrspuren	10.530			
		09.123			
		09.124	Ø 24	38270	918480
6.	Ackerbrache , mehrjährig	09.124			
		11.193	Ø 35	3050	106750
7.	Rasenfläche / Trittrasen	09.123			
		10.530	Ø 15,5	2120	32860
8.	Sandmagerrasen	06.450	69	2877	198513
9.	Flächiger Gehölzbestand	✓ 04.600			
		✓ 02.200			
		✓ 02.310	Ø 44	23240	1022560
		02.310			
10.	Tümpel	05.340	47	303	14241
11.	Bestandsbäume (69 Stück)	04.110	34	1380	46920
				-1380	

Gesamtfläche:**79274****Gesamtwert:****2.395.519**Hinweis: Einzelbäume werden mit einem durchschnittlichen Trauffläche von 20 m² in Ansatz gebracht

4. Planungsbewertung (Teilplan A)

Für die nachfolgend erläuterte Planungsbewertung der festgesetzten Nutzungen wird auf den Entwurfsstand des Bebauungsplanes vom Juli 2026 zurückgegriffen.

Für die Zuordnung nach Standardbiotopen gemäß Kompensationsverordnung wurden die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungsinhalte zu den einzelnen Strukturen wie folgt zugeordnet:

1. Öffentliche Verkehrsfläche

Die planungsrechtlich festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird der **Biototypnummer 10.510** mit einer Wertigkeit von **3 Wertpunkten** zugeordnet. Bei dieser Struktur handelt es sich um sehr stark oder völlig versiegelte Flächen

2. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden allesamt der **Biototypnummer 10.530** mit einer Wertigkeit von **6 Wertpunkten** zugerechnet. Bei dieser Struktur handelt es sich um unversiegelte Schotter-, Kies- und Sandflächen, Wege.

3. Fläche für Sport- und Spielanlagen

Gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung ist auf diesen Flächen die Errichtung einer Skateanlage sowie eines Bewegungsparks inkl. Flächen für Ballsportarten sowie Spiel- und Fitnessseinrichtungen zulässig. Zweckgebundene bauliche Anlagen wie Jugendtreff, Sanitär- und Gerätegebäude sowie weitere Nebenanlagen sind ebenfalls zugelassen.

30 % des Flächenanteils sind als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft im Bestand zu unterhalten.

Ergänzend sind innerhalb dieser Fläche mindestens 27 Laubbäume anzupflanzen.

Resultierend aus dieser Festsetzung erfolgt die Zuordnung in folgende Biotopstrukturen:

Biototypnummer 10.710:
Überbaute Fläche (**3 Wertpunkte**)

Biototypnummer 10.510:
Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (**3 Wertpunkte**)

Biototypnummer 11.221:
Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten (**14 Wertpunkte**). 30 % der Fläche für Sport und Spielanlagen. Die anzupflanzenden 27 Einzelbäume sind in dieser Struktur inkludiert und werden nicht gesondert bilanziert.

4. Grünfläche - Badensee (Stellplatzfläche)

Bei Betrachtung des Planbildes des Bebauungsplanes zeigt sich, dass die planungsrechtlich festgesetzte Öffentliche Grünfläche - Badensee mit der Signatur einer Fläche für Stellplätze, Fläche für Stellplätze - Motorräder, Fläche für Stellplätze - Fahrräder überlagert wird. Gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung sind diese gesamten Stellplatzflächen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nichts entgegenstehen, als wasserdurchlässige Flächen herzustellen. Zwischen den Stellplatzreihen sind lineare Grünstrukturen als Wiese anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten.

Bezüglich der Planungsbilanz werden diese Strukturen daher mit einer Mischbewertung aus nachfolgend aufgelisteten Biotoptypen wie folgt eingeordnet:

Biotoptypnummer 10.530:

Schotter-, Kies- und Sandflächen (6 Wertpunkte)

Biotoptypnummer 06.370:

Naturnahe Grünlandanlage (25 Wertpunkte). Hier erfolgt eine Abwertung um 2 Wertpunkte (mittlere Abwertung gemäß Anlage 2 Ziffer 2.3 der Kompensationsverordnung) aufgrund der linearen Ausprägung zwischen den Stellplatzflächen (23 Wertpunkte)

Biotoptypnummer 09.123:

Artenarme und nitrophile Ruderalvegetation (25 Wertpunkte)

Biotoptypnummer 09.124:

Arten- oder blühreiche Ruderalvegetation (41 Wertpunkte)

Somit ergibt sich hier ein Durchschnittswert von ca. **23,5 Wertpunkten** je Flächeneinheit.

Wie der Zuordnung zu entnehmen ist, basiert die Einordnung zu einem Großteil **analog** des Bestandes. So ist davon auszugehen, dass aufgrund der vorhandenen Bodenstrukturen sich hier ähnliche Vegetationsformen und Entwicklungen einstellen werden bzw. erhalten bleiben, wie derzeit bereits vorhanden.

5. Öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün

Die Verkehrsgrünflächen werden der **Biotoptypnummer 09.160** mit **13 Wertpunkten** zugerechnet. Hierbei handelt es sich um klassische Straßenränder mit Entwässerungsmulde.

6. Maßnahmenfläche - Sandmagerrasen

Innerhalb der Maßnahmenfläche - Sandmagerrasen sind die vorhandenen Vegetationsbestände zu sichern. Hierzu ist die gesamte Fläche ein- bis zweimal jährlich ab Ende Mai zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Das Ausbringen von Düngemittel und Bodenverbesserungsmaterialien ist nicht zulässig. Aufkommende Gehölzsukzession ist zu entfernen. Darüberhinausgehende Nutzung sind - bis auf das einmal jährlich stattfindende Drachenfest - unzulässig. Gemäß der planungsrechtlichen Festsetzung und dem Erhalt der derzeitigen

Situation erfolgt die Zuordnung dieser Sandmagerrasenfläche - **analog** zum Bestand - unter die **Biotoptypnummer 06.450** (bodensaure Sandtrockenrasen) mit einer Biotopwertigkeit von **69 Wertpunkten** je Flächeneinheit.

7. Maßnahmenfläche - Sukzession

Die Maßnahmenflächen - Sukzession sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eingriffe in diese Bestände sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Pflegemaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zu angrenzenden Wegeflächen sowie zu denen im Planbild gekennzeichneten feuchtigkeitsgeprägten Gehölzbeständen und dem Tümpel.

Zur Erhaltung der dort vorhandenen und schützenswerten feuchtigkeitsgeprägten Vegetation ist in einem Rhythmus von drei Jahren das vorhandene Schilfröhricht und die den Tümpel umgebenden Grauweidengebüsche zurückzuschneiden. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

Eingeordnet wird diese Sukzessionsfläche ebenfalls **analog** des Bestandes unter nachfolgend aufgelisteter Biotoptypen.

Biotoptypnummer 04.600:
Feldgehölz Baumhecke (**50 Wertpunkte**)

Biotoptypnummer 02.200:
Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Art (**39 Wertpunkte**)

Biotoptypnummer 02.310:
Ufer- und Sumpfgebüsch (**44 Wertpunkte**)

8. Tümpel

Bewertung / Einstufung analog zum Bestand.

Biotoptypnummer 05.340: Temporäre periodische Kleinstgewässer (**47 Wertpunkte**)

Da durch die planungsrechtliche Festsetzung hier eine Sicherung und Stabilisierung der Vegetationsbestände einhergeht, erfolgt die Zuordnung mit einem durchschnittlichen Wert von **44 Wertpunkten**.

9. Maßnahmenfläche - Ackerbrache

Die Ackerbrachfläche wird **analog** zum Bestand unter nachfolgend aufgelisteten Biotoptypnummern eingeordnet:

Biotoptypnummer 09.124:
Arten- oder blütenreiche Ruderalvegetation (**41 Wertpunkte**)

Biotoptypnummer 11.193:
Ackerbrache, mehr als ein Jahr nicht bewirtschaftet (**29 Wertpunkte**)

Somit ergibt sich ein Mittelwert von **35 Wertpunkten** je Flächeneinheit. Inkludiert in diese Bewertung ist das auf der Fläche anzulegende Reptilien-Habitat.

10. Einzelbäume

Biototypnummer 04.110:

Erhalt von Einzelbäumen, 55 Stück (**34 Wertpunkte / m² Traufe**)

Anzurechnende Trauffläche: 20 m² / je Baum

Biototypnummer 04.110:

Anzupflanzende Einzelbäume, 15 Stück (**34 Wertpunkte / m² Trauffläche**)

Anzurechnende Traufe: 1 m² / je Baum

Tabelle 2: Planungsbilanzierung (Teilplan A)

Fläche Nr.	Flächenbenennung gemäß Zeichenerklärung	Biototypnummer gemäß KV	Biotopwert WP	Fläche m ²	Flächenwert WP
1.	Öffentliche Verkehrsfläche	10.510	3	279	837
2.	Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	10.530	6	5158	30948
3.	Fläche für Sport / Spielanlagen	10.710			
		10.510	3	8021	24063
		11.221	14	3437	48118
4.	Grünfläche Badeseen / Stellplatzflächen	10.530			
		06.370			
		09.123			
		09.124	Ø 23,5	32719	768896
5.	Öffentliche Verkehrsfläche-Verkehrsrgrün	09.160	13	190	2470
6.	Maßnahmenfläche- Sandmagerrasen	06.450	69	2877	198513
7.	Maßnahmenfläche-Sukzession	04.600			
		02.200			
		02.310	Ø 44	23240	1022560
8.	Tümpel	05.340	47	303	14241
9.	Maßnahmenfläche -Ackerbrache	09.124			
		11.193	Ø 35	3050	106750
10.	Einzelbäume	04.110			
	Erhalt von Bestandsbäumen (55 Stück)		34	1100	37.400
	Neuanpflanzung (15 Stück)		34	15	510
				-1115	

Gesamtfläche:

79274

Gesamtwert:

2.255.306

Hinweis: Bestandsbäume werden mit einem durchschnittlichen Trauffläche von 20 m² in Ansatz gebracht

Neuanpflanzungen werden mit 1 m² Trauffläche eingerechnet

5. Ergebnis (Teilplan A)

Stellt man die Summe der Wertzahlen von Bestand und Planung, die den in einer dimensionslosen Zahl ausgedrückten jeweiligen Wert für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wiedergeben einander gegenüber, so ergibt sich unter Zugrundelegung der getroffenen Annahmen eine Differenz (Wertminderung) von:

Flächenbewertung Bestand:	2.395.519 Wertpunkte
Flächenbewertung Planung:	<u>2.255.306 Wertpunkte</u>
Differenz:	- 140.213 Wertpunkte

6. Naturschutzrechtlicher Ausgleich (Teilpläne B und C)

Wie dem Ergebnis unter Punkt 5 zu entnehmen ist, verbleibt im Rahmen der Bilanzierung zum Teilplan A eine **Ausgleichsverpflichtung** von **140.213 Ökowertpunkten**.

Wie bereits unter Pkt. 1 erläutert, erfolgt die Einbeziehung der Teilpläne B und C in den vorliegenden Bebauungsplan um die vorbereiteten naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtungen bzw. die Eingriffe innerhalb des Teilplanes A zu kompensieren.

Teilplan B

Die Fläche in der Gemarkung Mainhausen (Flur 2 Nr. 217/1 tlw.) wurde im Rahmen einer Aufforstungsmaßnahme in das Ökopunktkonto der Stadt Rodgau eingebucht. So wurde ein ehemals intensiv genutzter Ackerlandbereich durch eine Waldneuanlage aus Eichen, Buchen und sonstigen Laubhölzern angelegt und die ökologische Wertsteigerung dem Ökopunktekonto der Stadt gutgeschrieben.

Die Gesamtfläche des Flurstücks beträgt 12.646 m². Das Ökopunktekonto der Stadt Rodgau weist für dieses Flurstück noch ein **Guthaben** von **128.044 Ökowertpunkten** auf einer Fläche von **7532 m²** aus. Dies ergibt eine ökologische Aufwertung von 17 Wertpunkten je Quadratmeter.

Teilplan C

Die Fläche in der Gemarkung Jügesheim (Flur 19 Nr. 361/1 tlw.) wurde im Rahmen einer Auwaldentwicklung in das Ökopunktkonto der Stadt Rodgau eingebucht. So wurden hier standortfremde Gehölze entfernt und standortgerechte Nachpflanzungen vorgenommen. Die dadurch einhergegangene ökologische Wertsteigerung wurde dem Ökopunktekonto der Stadt gutgeschrieben.

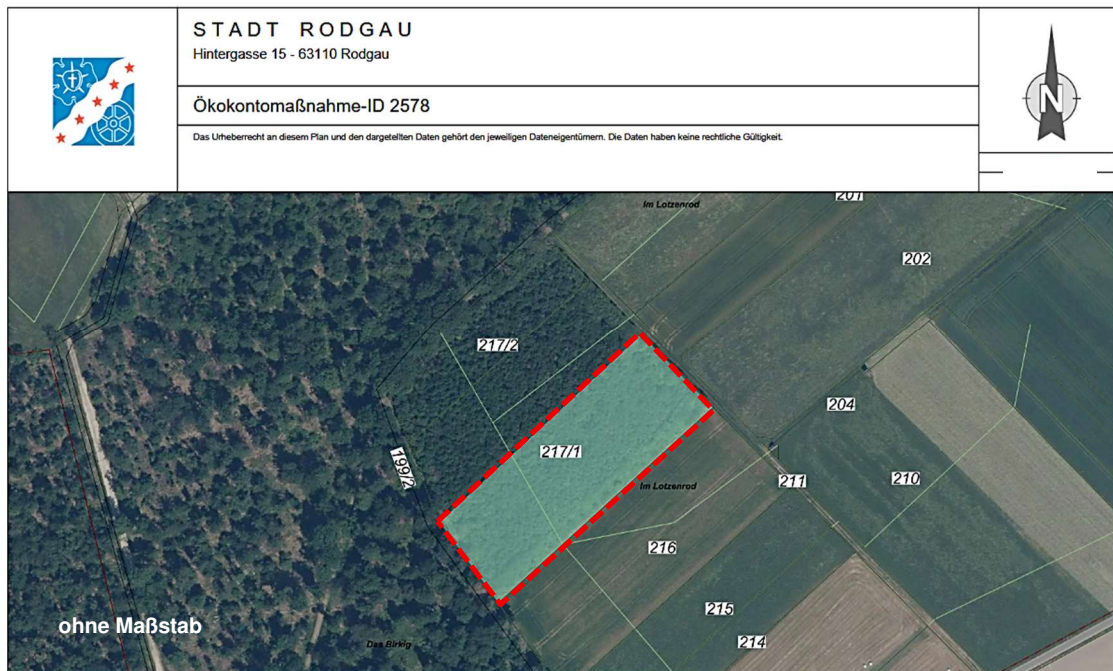
Die Gesamtfläche des Flurstücks beträgt 4.132 m². Das Ökopunktekonto der Stadt Rodgau weist für dieses Flurstück noch ein **Guthaben** von **22.957 Ökowertpunkten** auf einer Fläche von **2.087 m²** aus. Dies ergibt eine ökologische Aufwertung von 11 Wertpunkten je Quadratmeter.

Abb. 5: Ökokontomaßnahmen 2578 und 2595 (Teilpläne B und C)

ÖKOKONTO DER STADT RODGAU - Verfügbare Maßnahmen

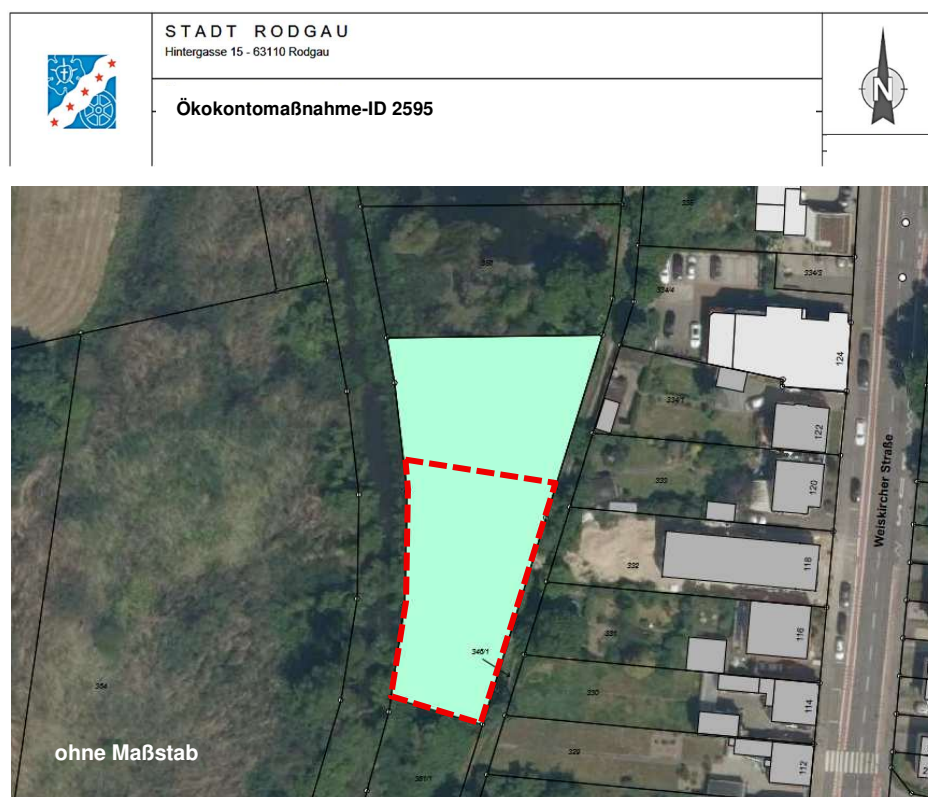
Stand: 02.06.2026

FO_OMAS_ID	Maßnahme	Kategorie	Ökowertpunkte
2595	Entfernung standortfremder Gehölze - Auwaldentwicklung an der Rodau in Jügesheim	durchgeführt	22.957
2578	Wald Neuanlage - Aufforstung am Waldrand von Hainhausen	durchgeführt	128.044



Verfügbare Fläche des Ökopunktekontos (7.532 m² / 128.044 Ökowerpunkte)

Benötigte Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 45 (7.532 m² / 128.044 Ökowerpunkte)



Verfügbare Fläche des Ökopunktekontos (2.087 m² / 22.957 Ökowerpunkte)

Benötigte Fläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 45 (1.107 m² / 12.177 Ökowerpunkte)

Quelle: Stadt Rodgau

Betrachtet man sich das Ergebnis unter Pkt. 5 der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung so zeigt sich, dass für den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 45 „Naherholungskonzept Badensee“ ein Wertdefizit von 140.213 Wertpunkten auszugleichen ist.

Für den Flächenanteil des in Rede stehenden Flurstückes Gemarkung Hainhausen, Flur 217/1 tlw. **(Teilplan B)** bedeutet dies, dass der gesamte **Flächenanteil von 7.532 m²** der Aufforstungsfläche dem hier vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet wird (7.532 m² x 17 Wertpunkte=128.044 Wertpunkte).

Der zugeordnete **Flächenanteil des Teilplanes C** (Gemarkung Jügesheim, Flur 19 Nr. 361/1) beträgt 1.107 m² (1.107 m² x 11 Wertpunkte= 12.177 Wertpunkte).

Zugeordnete Biotopwertpunkte:

Teilplan B	128.044 Ökowertpunkte / 7.532 m ²
Teilplan C	12.177 Ökowertpunkte / 1.107 m ²

Gesamt: 140.221 Ökowertpunkte

Durch die Flächenzuordnung der Teilpläne B und C erfolgt somit ein vollständiger Ausgleich des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft innerhalb der Flächen des Teilplanes A.

Planungsrechtlich festgesetzt werden die Teilpläne B und C als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Waldneuanlage“.

So sind die Flächen des Teilplanes B mit Buchen, Eichen und begleitenden Edellaubhölzern zu einem standortgerechten Laubwald zu entwickeln und dauerhaft im Bestand zu unterhalten.

Für den Flächen des Teilplanes C wird die Entwicklung zu einem feuchtigkeitsgeprägten Auewald festgeschrieben.