

Stadt Rodgau

**Bebauungsplan Nieder-Roden Nr. 45
„Naherholungskonzept Badensee“**

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_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.	Ziel und Zweck der Planung	5
2.	Verfahren	5
3.	Lage und städtebauliches Umfeld des Plangebietes	5
4.	Übergeordnete Planungen.....	9
4.1	Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010.....	9
4.2	Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (Entwicklungskarte 2001) ...	12
4.3	Schutzgebiete und -objekte	15
5.	Bestehendes Baurecht.....	20
6.	Bestandsbeschreibung und -bewertung	21
6.1	Topographie	21
6.2	Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung	22
6.3	Erschließung Beschreibung.....	25
7.	Planung	26
7.1	Projektplanung	26
7.2	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.....	31
8.	Archäologische Aspekte / Kampfmittel	37
8.1	Archäologie	37
8.2	Kampfmittel	38
9.	Schallschutz	39
10.	Artenschutz.....	41
11.	Bodenschutz.....	43
12.	Verkehrliche Aspekte / Ver- und Entsorgung	44
12.1	ÖPNV-Anbindung.....	44
12.2	Erschließung des Plangebietes	44
12.3	Ver- und Entsorgung	46
13.	Nachrichtliche Übernahme	46
14.	Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft.....	46
15.	Umweltprüfung	47
16.	Städtebauliche Daten	47

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Plangebietes (TK 25, Blatt 5919, unmaßstäblich)	6
Abb. 2:	Geltungsbereich des Teilplans A des Bebauungsplanes Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badensee“	7
Abb. 3:	Geltungsbereich des Teilplans B des Bebauungsplanes Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badensee“	8
Abb. 4:	Geltungsbereich des Teilplans C des Bebauungsplanes Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badensee“	8
Abb. 5:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Lage des Plangebietes des Teilplans A	10
Abb. 6:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Lage des Plangebietes des Teilplans B	11
Abb. 7:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Lage des Plangebietes des Teilplans C	12
Abb. 8:	Landschaftsplan / Entwicklungskarte 2001 (Teilplan A)	13
Abb. 9:	Landschaftsplan / Entwicklungskarte 2001 (Teilplan B)	14
Abb. 10:	Landschaftsplan / Entwicklungskarte 2001 (Teilplan B)	14
Abb. 11:	Plangebiet (Teilplan A) mit angrenzendem Landschaftsschutzgebiet.....	15
Abb. 12:	Gesetzlich geschützte Biotope lt. NatureViewer (unmaßstäblich).....	16
Abb. 13:	Plangebiet (Teilplan B) mit angrenzendem Landschaftsschutzgebiet.....	17
Abb. 14:	Plangebiet (Teilplan C) mit angrenzendem Landschaftsschutzgebiet	17
Abb. 15:	Plangebiet des Teilplans A mit Darstellung der Wasserschutzzonen (unmaßstäblich)	18
Abb. 16:	Plangebiet des Teilplans B mit Darstellung der Wasserschutzzonen (unmaßstäblich)	19
Abb. 17:	Plangebiet des Teilplans C mit Darstellung des Überschwemmungsgebiets....	19
Abb. 18:	Bebauungsplan „Am Kieselsee“ mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 45 „Naherholungskonzept Badensee“	20
Abb. 19:	Luftbild vom Plangebiet und Umgebung (unmaßstäblich)	21
Abb. 20:	Stellplatzfläche Blick nach Nord	22
Abb. 20:	Stellplatzfläche Blick nach Südwest	22
Abb. 23:	Skateanlage.....	22
Abb. 22:	Versiegelte Fläche der Skateanlage	22
Abb. 24:	Fahrradanstellplatz und Fahrrad-Boxen	23
Abb. 25:	Baumreihe aus Winterlinden	23
Abb. 26:	Blick nach Ost, Sandmagerrasenflächen	24
Abb. 27:	Nördliche Erschließung zu Rodgau-Ringstraße	25
Abb. 28:	Das Naturraumkonzept	27
Abb. 29:	Konzept Sportpark mit Variante Parkraumkonzept.....	29
Abb. 30:	Vorliegend untersuchte Lage der Sportanlagen / Schallquellen mit Schallschutzmaßnahmen (Wand)	40
Abb. 31:	Geplante Erschließung des Plangebietes	45

Anlagen:

1. Umweltbericht
planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, August 2026
2. Biotop- und Nutzungstypenkarte (Bestandskarte), planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, März 2025
3. Schalltechnisches Gutachten
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH Industrie Service, Geschäftsfeld Um-
welttechnik Lärm- und Erschütterungsschutz, Darmstadt, 12.02.2026
4. Ökologisches Gutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 45 „Naherholungskonzept
Badesee“ Nieder-Roden Stadt Rodgau, Teil 1: Biotoptypen, Vegetation und Flora,
Ökologisches Planungsbüro Dr. Fritz, Darmstadt, September 2024
5. Ökologisches Gutachten zum Bebauungsplanverfahren Nr. 45 „Naherholungskonzept
Badesee“ Nieder-Roden Stadt Rodgau, Teil 2: Artenschutzbericht und Fauna, Ökolo-
gisches Planungsbüro Dr. Fritz, Darmstadt, September 2024
6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplanverfahren Nr. 45 „Naherho-
lungskonzept Badesee“ Nieder-Roden Stadt Rodgau, Plan Ö GmbH, Biebertal-
Fellingshausen, 02.07.2026
7. Naherholungskonzept am Rodgausee, Burghammer Landschaftsarchitektur, Wetzlar,
23.05.2024
8. Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung
planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, August 2026

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines Konzeptes für Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche östlich des Rodgausees zu schaffen. Weitere Ziele sind die planungsrechtliche Sicherung der Stellplatzfläche für Besucherinnen und Besucher der geplanten Fläche für Sport- und Spielanlagen und für den Badensee.

2. Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rodgau hat in ihrer Sitzung am 17.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badensee“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 19.05.2025 bis einschließlich 08.06.2025 durchgeführt. Am 28.05.2025 fand eine Informationsveranstaltung für die Bürger im Sinne der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit einer Podiumsdiskussion sowie einer Möglichkeit zur Abgabe der Anregungskarten.

Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Naturschutzvereinigungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit E-Mail vom 23.05.2025.

3. Lage und städtebauliches Umfeld des Plangebietes

Der Bebauungsplan umfasst 3 Teilpläne mit einer Gesamtfläche von ca. 8,79 ha. Das Plangebiet des Teilplans A dient der Schaffung von Naherholungs- und Freizeitangeboten sowie der Bereitstellung von Stellplatzflächen für Besucherinnen und Besuchern des Strandbades sowie der Freizeitanlagen. Es befindet sich am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Nieder-Roden beziehungsweise westlich des Stadtteils Dudenhofen. Das Plangebiet des Teilplanes A wird im Westen durch den Rodgausee und im Osten durch die Rodgau-Ringstraße begrenzt.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden zusätzliche Flächen als Teilplan B und Teilplan C in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Der Geltungsbereich des Teilplans B befindet sich etwa 770 m westlich des bebauten Bereichs des Stadtteils Hainhausen. Der Geltungsbereich des Teilplans C liegt im Außenbereich der Rodau nordwestlich der Ortslage des Stadtteiles Jügesheim.

Die Lage der Teilpläne A bis C innerhalb des Stadtgebietes ist in der nachfolgenden Abbildung 1 dargestellt.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (TK 25, Blatt 5919, unmaßstäblich)

Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Der Geltungsbereich des Teilplans A umfasst nunmehr folgende Grundstücke:

- Gemarkung Dudenhofen, Flur 4, Flurstücke 248, 267/5, 268, 327 (tlw.), 335/5, 335/6, 336/5 (tlw.), 336/6 (tlw.), 338 (tlw.), 344 und 345, 246/3 (tlw.), 247/1 (tlw.) und 265/2 (tlw.).
- Gemarkung Dudenhofen, Flur 7, Flurstück 137 (tlw.).
- Gemarkung Nieder-Roden, Flur 8, Flurstücke 228/1, 229/1, 242, 243, 299/3, 223/2 (tlw.), 223/3 (tlw.) und 298/1 (tlw.) sowie
- Gemarkung Nieder-Roden, Flur 10, Flurstücke 379 (tlw.), 391 (tlw.) und 36/4 (tlw.).

Das Plangebiet des Teilplans A umfasst eine Fläche von ca. 7,93 ha.

Der Geltungsbereich des Teilplans B umfasst einen Teil des Flurstücks 217/1 in der Gemarkung Hainhausen, Flur 2. Die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche des Teilplans B weist eine Größe von ca. 0,75 ha auf.

Der Geltungsbereich des Teilplans C umfasst einen Teil des Flurstücks 361/1 in der Gemarkung Jügesheim, Flur 19. Die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche des Teilplans C weist eine Größe von ca. 0,11 ha auf.

Die genaue Abgrenzung der Plangebiete sowie die Lage der einbezogenen Flurstücke sind der nachfolgenden Abbildung 2 bis 4 zu entnehmen.

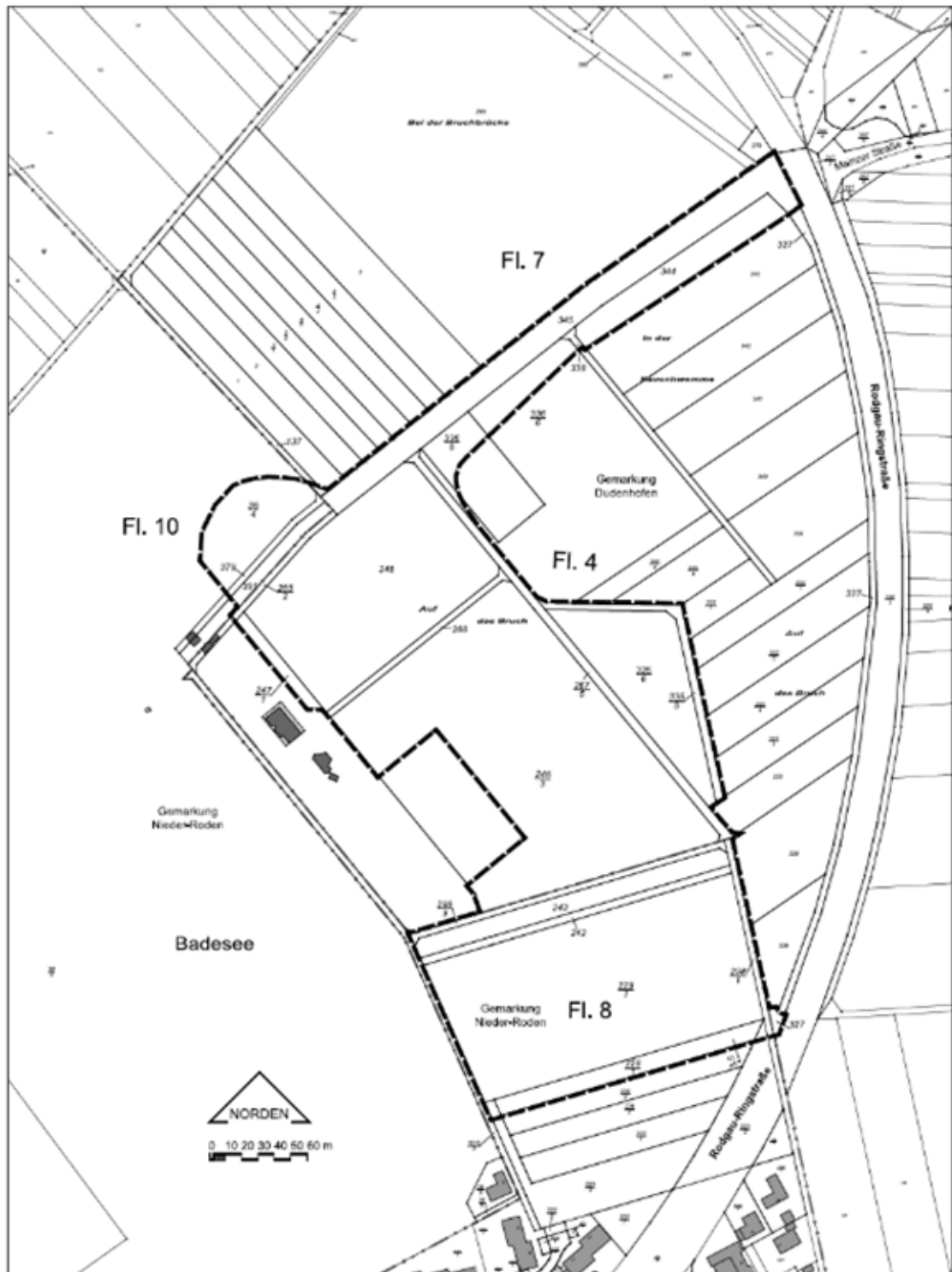


Abb. 2: Geltungsbereich des Teilplans A des Bebauungsplanes Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badeseesee“
 Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

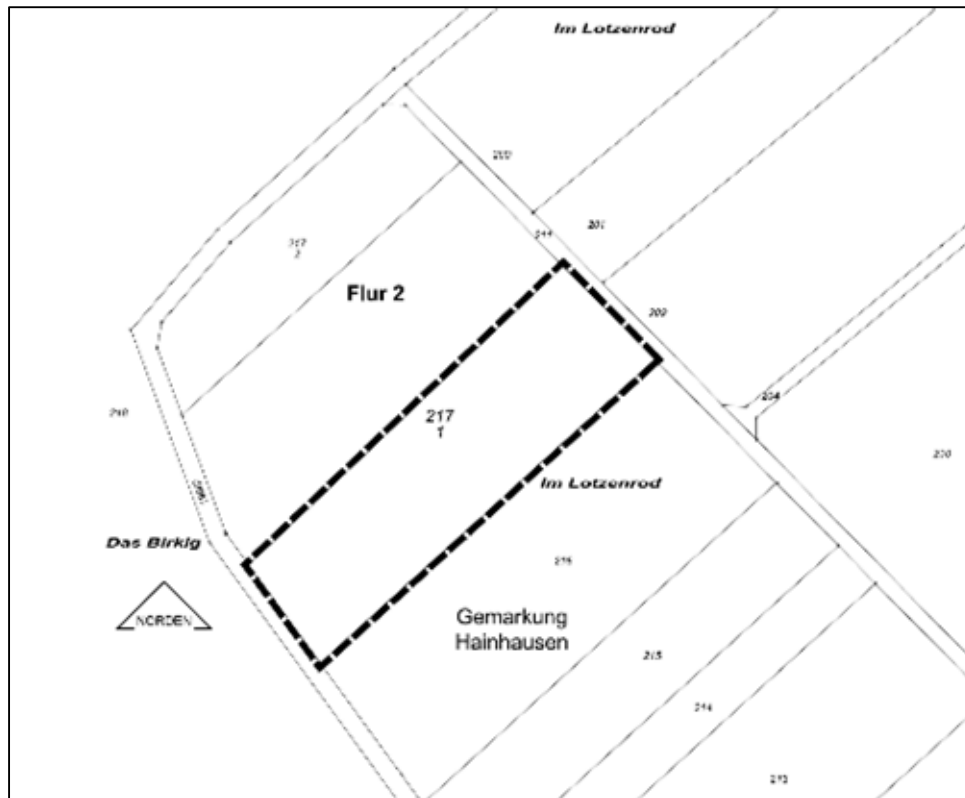


Abb. 3: Geltungsbereich des Teilplans B des Bebauungsplanes Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badeseen“
 Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

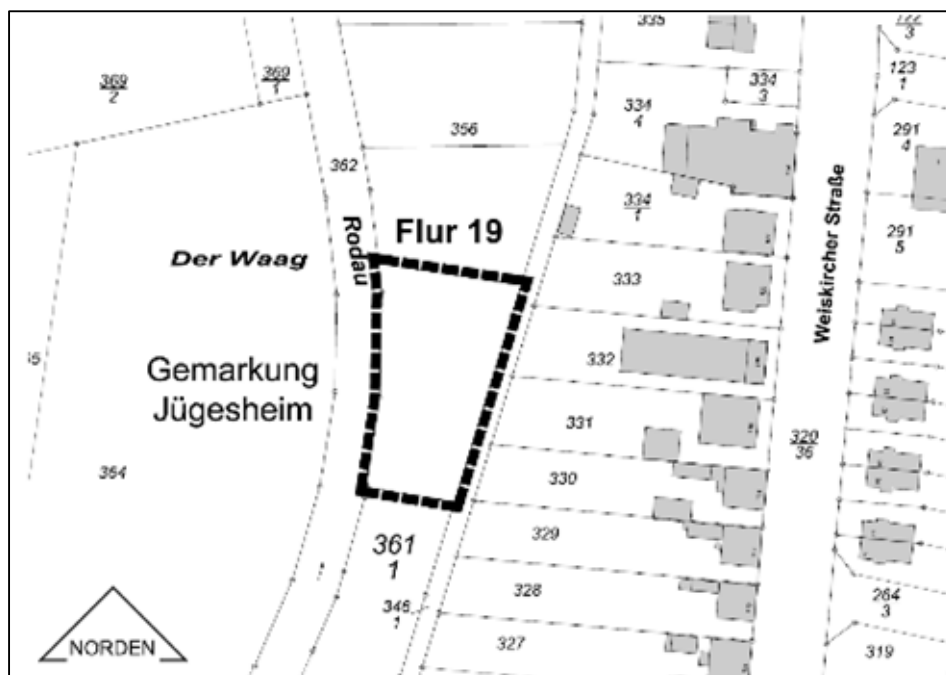


Abb. 4: Geltungsbereich des Teilplans C des Bebauungsplanes Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badeseen“
 Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) ist das Plangebiet des Teilplans A teilweise als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur und Tiergehege‘ sowie teilweise als „Grünfläche“ ohne Zweckbestimmung ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Teilplans A ist mit den Schraffuren eines „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ sowie eines „Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz“ überlagert. Im Südosten des Geltungsbereiches des Teilplans A ist ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Zudem verläuft innerhalb des Geltungsbereiches des Teilplans A eine Grünverbindung des „Vorranggebietes Regionalparkkorridor“.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Teilplans A ist eine „Sonderbaufläche – Hotel“ ausgewiesen. In der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches des Teilplans A greift zudem ein kleiner Teil eines „Vorranggebietes für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant“ ein. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seinem Schreiben vom 12.06.2025 festgestellt, dass eine Beeinflussung des Vorhabens nicht zu erwarten ist. Zudem bewegt sich der Abbau vom Plangebiet weg. Dem Vorhaben stehen daher seitens der Bergaufsicht keine Belange entgegen.

Westlich außerhalb des Geltungsbereiches des Teilplans A befindet sich die Rodgausee und ist als „Still- und Fließgewässer“ in RegFNP 2010 dargestellt. Südlich ist eine „Wohnbaufläche, Bestand/geplant“ des Stadtteils Nieder-Roden ausgewiesen. Östlich befindet sich die „Fläche für den Straßenverkehr“ der Rodgau-Ringstraße.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seinem Schreiben vom 12.06.2025 festgestellt, dass das Vorhaben den regionalplanerischen Zielsetzungen nicht widerspricht. Zwar sind grundsätzlich raumbedeutsame Belange betroffen, die Flächeninanspruchnahme durch die geplante Skateanlage ist jedoch so gering, dass diesen Belangen keine erhebliche regionalplanerische Relevanz zukommt. Darüber hinaus wird die mit der Neuordnung des Parkraums verbundene Erhöhung des Grünflächenanteils ausdrücklich begrüßt. Auch die Ausweisung der Fläche als Sport- und Spielanlage steht den Zielen des Regionalen Grünzugs nicht entgegen.

Hinsichtlich der Klimafunktionen hat das Regierungspräsidium Darmstadt festgestellt, dass das Vorhaben lediglich einen kleinen Teil eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen betrifft. Das Naherholungskonzept dient der Aufwertung des Erholungsbereichs am Badeseen sowie der Skateranlage. Durch die geplante Erhöhung des Grünflächenanteils mittels Grünstreifen wird die Funktionen des Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen unterstützt. Da darüber hinaus keine regionalplanerisch bedeutsamen Baumaßnahmen vorgesehen sind, bestehen aus Sicht der Regionalplanung keine Bedenken gegen das Naherholungskonzept am Badeseen.

Das Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt am Main, hat in seinem Schreiben vom 28.05.2025 ebenfalls mitgeteilt, dass die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen „Fläche für Sport- und Spielanlagen – Skate- und

Bewegungspark“, „Öffentliche Grünfläche – Badesee“, „Fläche für Stellplätze, Motorräder und Fahrräder“ sowie „Maßnahmenflächen für Sandmagerrasen, Sukzession und Ackerbrachen“ als aus den übergeordneten Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden können.

Die Aussagen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Teilplan A) sind der nachfolgenden Abbildung 5 zu entnehmen.

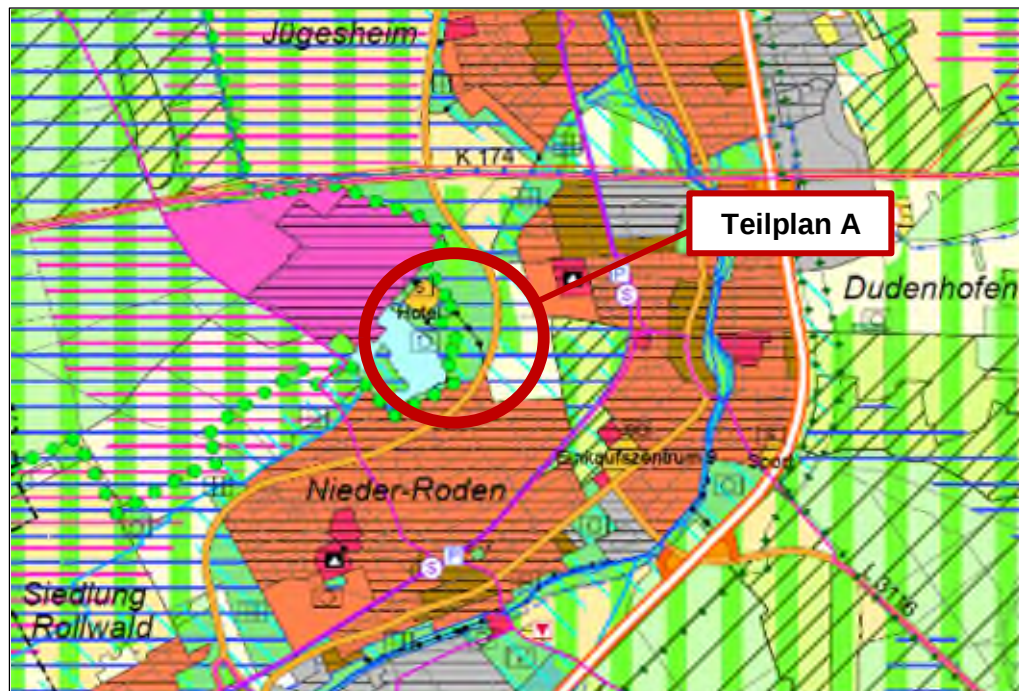


Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Lage des Plangebietes des Teilplans A

Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Regierungspräsidium Darmstadt / Regionalverband FrankfurtRheinMain

Der Teilplan B ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) als „Land- und Forstwirtschaft – Wald, Bestand“ dargestellt. Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs schließt eine als „Land- und Forstwirtschaft – Wald, Zuwachs“ ausgewiesene Fläche an. Südöstlich des Geltungsbereichs grenzt ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ an. Darüber hinaus verläuft in südöstlicher Richtung eine Grünverbindung des „Vorranggebiets Regionalparkkorridor“.

Der Geltungsbereich des Teilplans B liegt zudem innerhalb eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ und eines „Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiets (Schutzzone III, III A, III B oder IV; nachrichtlich übernommen)“.

Die Aussagen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Teilplan B) sind der nachfolgenden Abbildung 6 zu entnehmen.

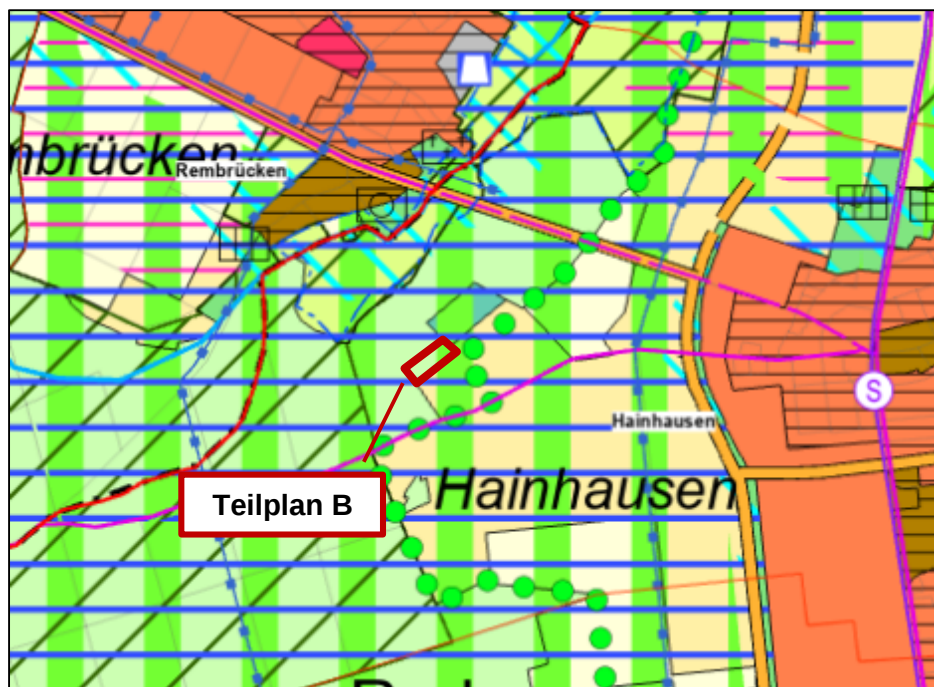


Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Lage des Plangebietes des Teilplans B

Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010,
Regierungspräsidium Darmstadt / Regionalverband FrankfurtRheinMain

Der Teilplan C ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. Nördlich, westlich sowie südwestlich des Geltungsbereichs des Teilplans C schließen Flächen mit derselben Nutzungsdarstellung an. Im Osten grenzt eine als „Wohnbaufläche, Bestand“ ausgewiesene Fläche an den Geltungsbereich an. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich des Teilplans C im Westen durch das von Süden nach Norden verlaufende Fließgewässer Rodau begrenzt.

Der Geltungsbereich des Teilplans C liegt zudem innerhalb eines „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“, eines „Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen“ sowie eines nachrichtlich vermerkten „Überschwemmungsgebiets“.

Die Darstellungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für den Bereich des Teilplans C sind der nachfolgenden Abbildung 7 zu entnehmen.

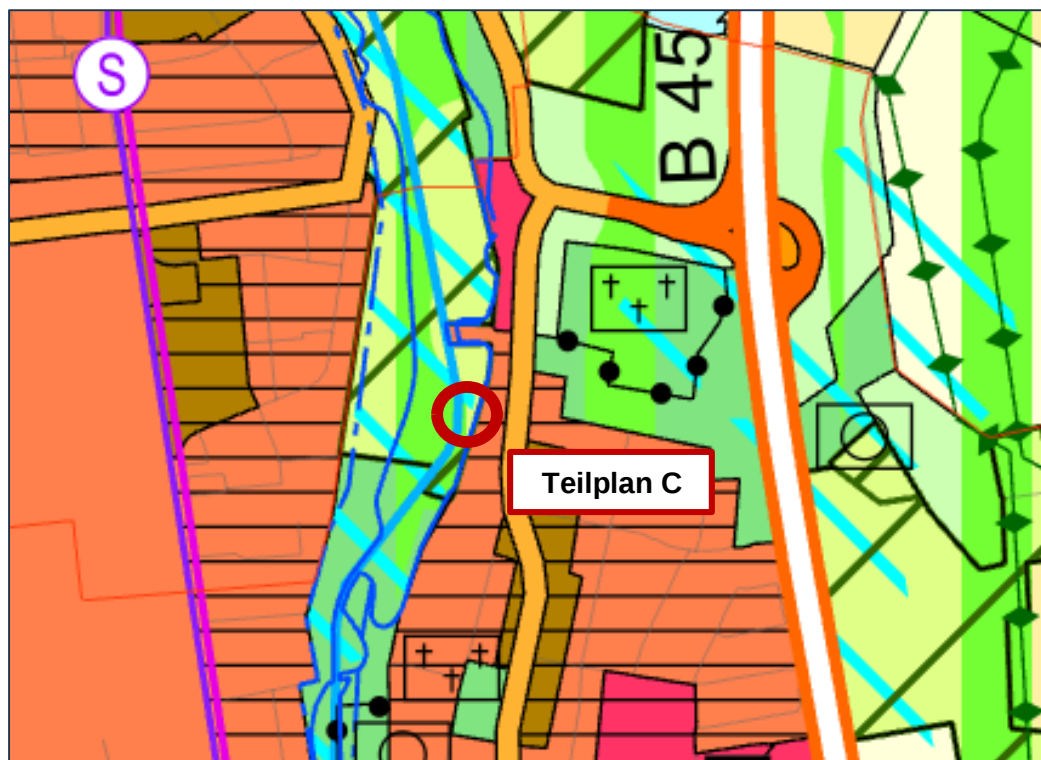


Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Lage des Plangebietes des Teilplans C

Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010,
Regierungspräsidium Darmstadt / Regionalverband FrankfurtRheinMain

4.2 Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (Entwicklungskarte 2001)

In der Entwicklungskarte des eigenständigen Landschaftsplans des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt werden die Bereiche des Plangebiets (Teilplan A) als „Flächen, die in besonderem Maße der Erholung dienen oder für diese Zwecke entwickelt werden sollen“ dargestellt. Westlich angrenzend, außerhalb des Geltungsbeereichs, ist zudem das Symbol eines „Freibades“ verzeichnet.

Eine kleinräumige Teilfläche im östlichen Bereich des Teilplanes A wird als „ökologisch bedeutsames Grünland“ dargestellt.

Darüber hinaus ist im nordwestlichen Teil des Plangebiets des Teilplanes kleinflächig ein Stillgewässer ausgewiesen. Ferner wird der Teilplan A von einer Grünverbindung mit hoher Bedeutung für die naturorientierte Naherholung gequert, die als „Regionalpark-Korridor“ dargestellt ist.

Für den Teilplan B werden in der Entwicklungskarte des eigenständigen Landschaftsplans des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt „Flächen für Wald einschließlich Waldneuanlagen“ sowie „Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ dargestellt. Innerhalb des Teilplans B ist zudem der Code „80“ verzeichnet, der eine Empfehlung zur aktiven Aufforstung kennzeichnet.

Die tatsächliche Nutzung des Teilplans B gemäß der generalisierten Luftbildinterpretation (Biotop- und Nutzungstypenkartierung 1991 mit Aktualisierungshinweisen bis 1997) wird hingegen als „Acker“ ausgewiesen. Nordöstlich grenzt der Geltungsbeereich des Teilplans B an eine Fläche mit denselben Darstellungen an.

Nördlich angrenzend, außerhalb des Geltungsbereichs des Teilplans B, befindet sich eine als „Fläche für Wald einschließlich Waldneuanlagen“ dargestellte Fläche, deren tatsächliche Nutzung als Acker und Nadelwald angegeben ist. Westlich grenzt der Geltungsbereich des Teilplans B an eine „Fläche für Wald einschließlich Waldneuanlagen“ mit tatsächlicher Nutzung als Nadelwald.

Südlich angrenzend, außerhalb des Geltungsbereichs des Teilplans B, ist eine „Fläche für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes, insbesondere des Erosions- und Grundwasserschutzes“ dargestellt; die tatsächliche Nutzung wird dort als Acker angegeben.

Der Geltungsbereich des Teilplans B grenzt westlich und östlich an ein Landschaftsschutzgebiet. Südlich des Geltungsbereichs verläuft ein Regionalpark-Korridor.

Für den Teilplan C werden in der Entwicklungskarte des eigenständigen Landschaftsplans des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt „Flächen, die in besonderem Maß der Erholung dienen oder die für diese Zwecke entwickelt werden sollen“ dargestellt.

Die tatsächliche Nutzung des Teilplans C gemäß der generalisierten Luftbildinterpretation (Biotop- und Nutzungstypenkartierung 1991 mit Aktualisierungshinweisen bis 1997) wird hingegen als „Ruderalflur“ ausgewiesen. Der Teilplan C liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets und überlagert ein „Biotopverbundgebiet mit Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen“. Südlich grenzt der Geltungsbereich des Teilplans C an eine Fläche mit denselben Darstellungen an. Östlich grenzt der Geltungsbereich des Teilplans C an ein Sukzessionsgebiet mit der Darstellung „Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991“. Westlich schließt der Geltungsbereich an den Uferbereich der Rodau an. Nördlich grenzt der Teilplan C an eine „Fläche, die in besonderem Maß der Erholung dient oder die für diesen Zweck entwickelt werden soll“, deren tatsächliche Nutzung als „Kleingarten, Grabeland“ ausgewiesen ist.

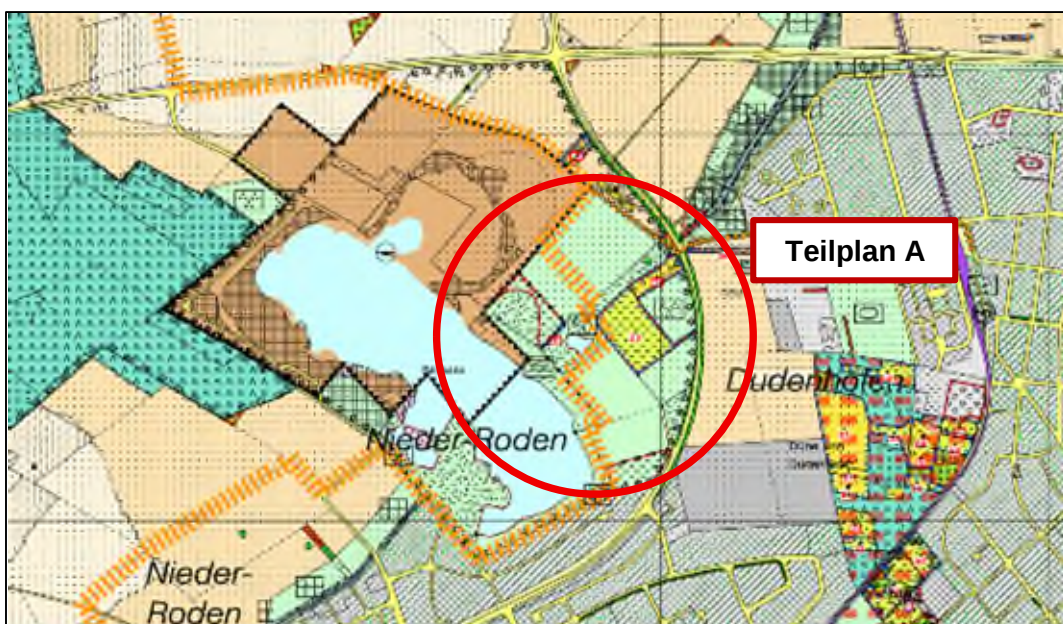


Abb. 8: Landschaftsplan / Entwicklungskarte 2001 (Teilplan A)
Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain RegioMap

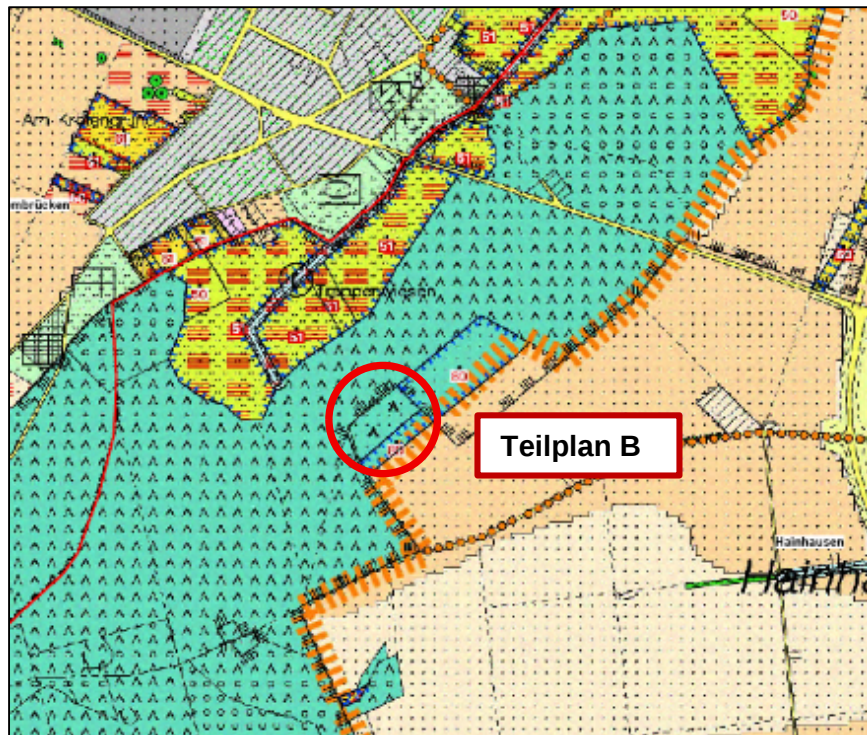


Abb. 9: Landschaftsplan / Entwicklungskarte 2001 (Teilplan B)
Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain RegioMap

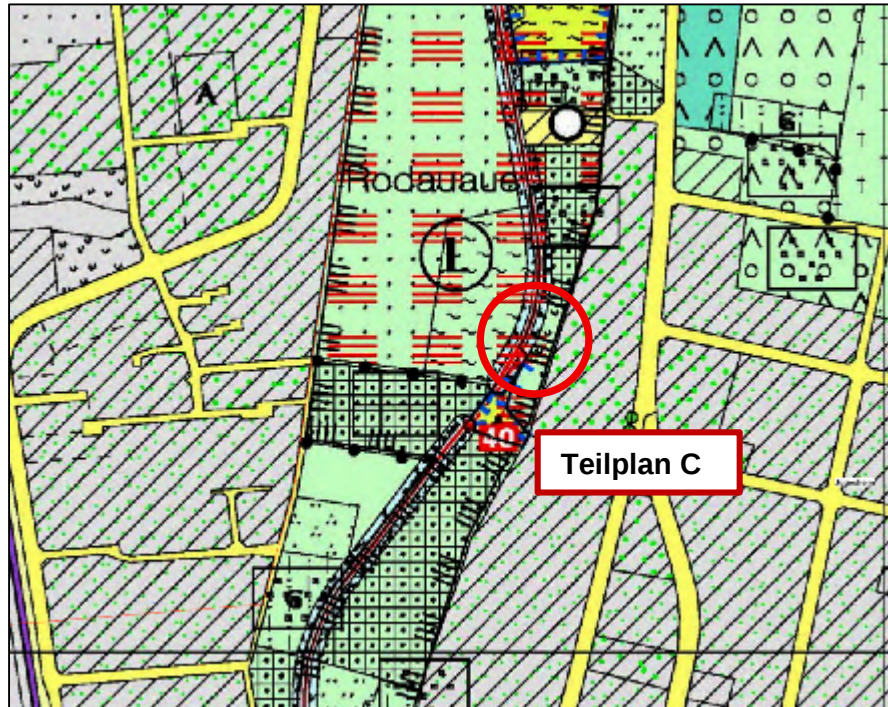


Abb. 10: Landschaftsplan / Entwicklungskarte 2001 (Teilplan B)
Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain RegioMap

4.3 Schutzgebiete und -objekte

Wie aus nachfolgender Übersichtskarte des NaturegViewers ersichtlich, liegt die Fläche des Plangeltungsbereiches des Teilplans A außerhalb von rechtlich ausgewiesenen Landschafts- und Naturschutzgebieten sowie Natura 2000-Gebieten. Zu erkennen aus Abb. 11 ist allerdings, dass in unmittelbarer Angrenzungen umfangreiche Flächen durch das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ einem naturschutzrechtlichen Schutz unterliegen.



Abb. 11: Plangebiet (Teilplan A) mit angrenzendem Landschaftsschutzgebiet

Quelle: NaturegViewer, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Innerhalb des Teilplans A befinden sich gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG. Hierzu zählen „Röhrichte“ gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG sowie „natürliche oder naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche“ gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG. Zudem wird eine Teilfläche eines gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops „Trockenrasen“ vom Teilplan A berührt.

Die zur Gewährleistung der Erschließung festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche nordöstlich des Plangebietes des Teilplans A grenzt an ein im NaturegViewer gekennzeichnetes gesetzlich geschütztes Biotop einer „Streuobstwiesen“, was aber zwischenzeitlich vollständig verbracht ist.

Durch die gutachterliche Betrachtung der Flächen (September 2024) durch das Planungsbüro Dr. Fritz zeigt sich, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches gesetzlich geschützte Biotopstrukturen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG zum größten Teil auch vorhanden sind. So handelt es sich hier um nachfolgend aufgelistete gesetzlich geschützte Biotopflächen:

- Sandmagerrasen
- Tümpel
- Röhrichte und Sümpfe
- Grauweidengebüsche
- Erlen-Weiden-Ufergehölze

Auch im NaturegViewer sind Hinweise zu gesetzlich geschützten Biotopen innerhalb des Plangebietes (Teilplan A) sowie außerhalb der Plangebietsfläche verzeichnet.

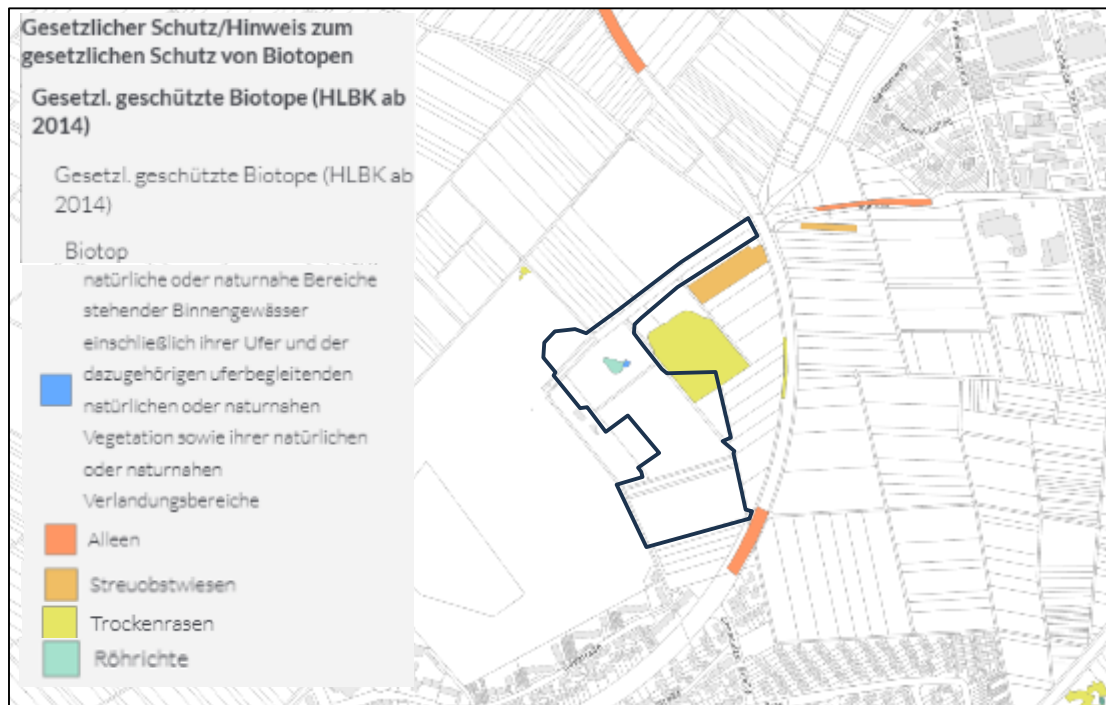


Abb. 12: Gesetzlich geschützte Biotope lt. NaturegViewer (unmaßstäblich)

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation / Datenaufbereitung und -bereitstellung: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie | © Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

Die im NaturegViewer derzeit noch verzeichnete Streuobstwiesenfläche ist aktuell nicht mehr vorhanden, da diese verbraucht ist.

Die Fläche des Teilplans B grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Offenbach. Das Vogelschutzgebiet „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“ befindet sich etwa 165 m Luftlinie westlich des Plangebiets des Teilplans B. Die Fläche des Teilplans C liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets des Landkreises Offenbach.

Bei den Teilplänen B und C handelt es sich um Flächen bzw. Maßnahmen aus dem Ökopunktekonto der Stadt Rodgau, auf denen bereits vor mehreren Jahren eine Waldneuanlage bzw. eine Auwaldmaßnahme umgesetzt wurde. Die bereits durchgeführten Maßnahmen sowie die daraus generierten Ökowertpunkte wurden dem Ökopunktekonto der Stadt gutgeschrieben und von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anerkannt und abgenommen.

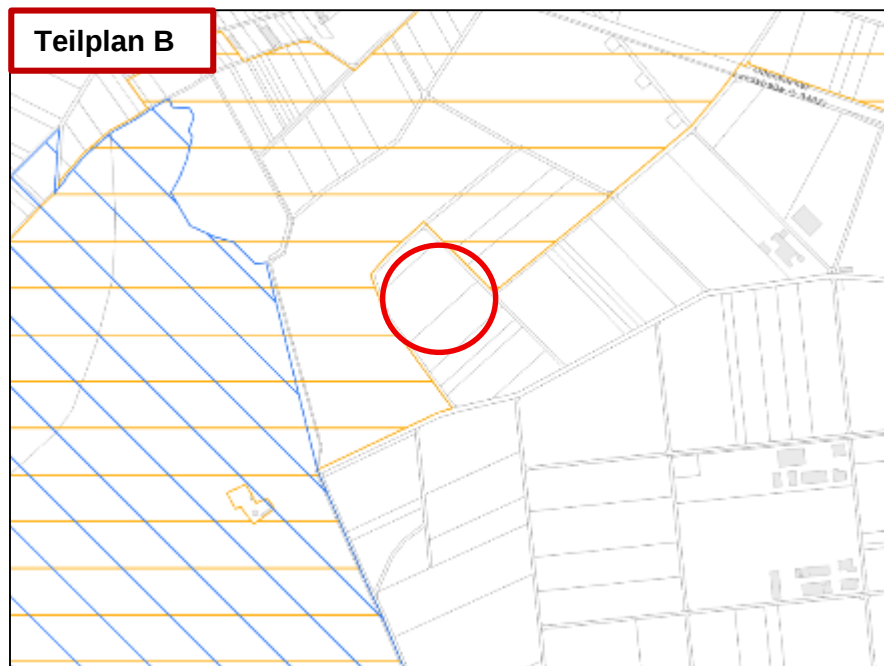


Abb. 13: Plangebiet (Teilplan B) mit angrenzendem Landschaftsschutzgebiet
 Quelle: NatureViewer, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
 Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

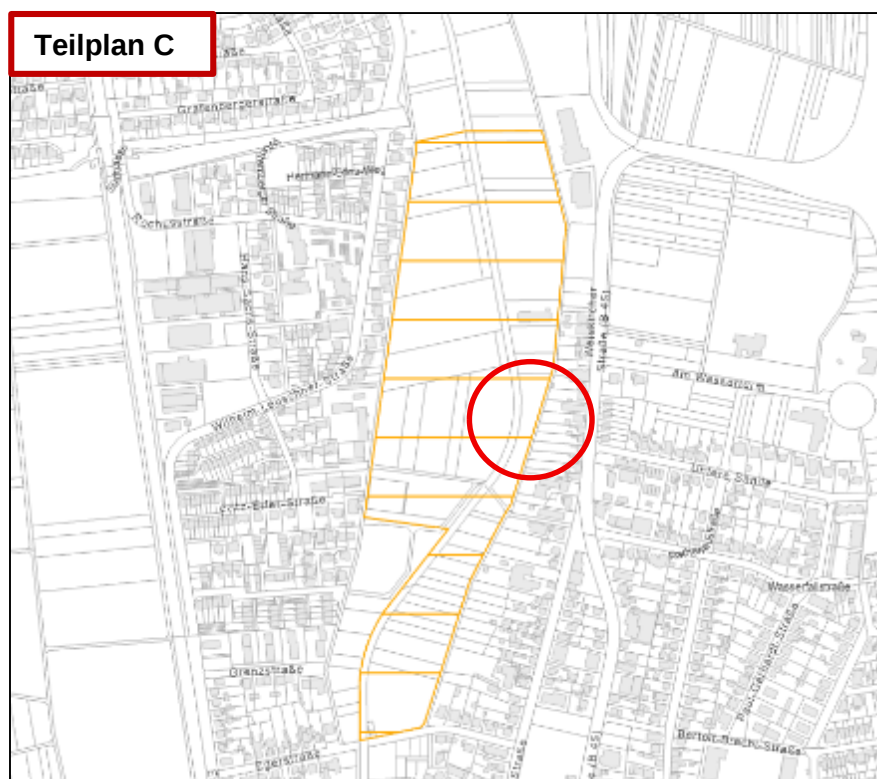


Abb. 14: Plangebiet (Teilplan C) mit angrenzendem Landschaftsschutzgebiet
 Quelle: NatureViewer, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
 Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Das Plangebiet des Teilplans A liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Innerhalb des Teilplans A befinden sich auch keine Oberflächengewässer.

Der Teilplan A liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Hintermark, Patershausen, Martinsee, Dietzenbach“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach, ausgewiesen am 12.07.1985 und veröffentlicht im Staatsanzeiger 32/1985, S. 1548, Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Im „Hydrologischen Kartenwerk – Hessische Mainebene, Grundwasserflurabstand (Niedriggrundwasserstand)“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sind für das Plangebiet des Teilplans A überwiegend Grundwasserflurabstände von 7,5 bis 10 m verzeichnet. Im Teilbereich an der Rodgau-Ringstraße im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs des Teilplans A werden Grundwasserflurabstände von 10 bis 15 m angegeben. Aus diesem Grund sind im Geltungsbereich des Teilplans A des Bebauungsplans keine vernässungsgefährdeten Gebiete auszuweisen.

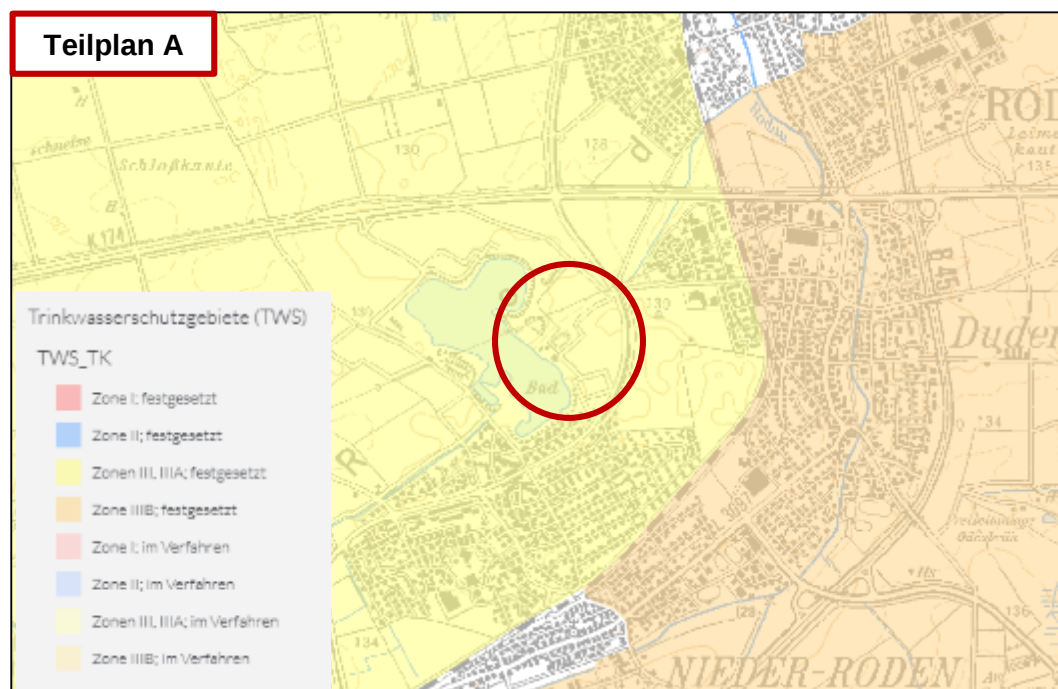


Abb. 15: Plangebiet des Teilplans A mit Darstellung der Wasserschutzzonen (unmaßstäblich)
Quelle: Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu); Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

Der Teilplan B liegt in der Schutzzone III des festgestellten Trinkwasserschutzgebiet „WSG Birkig und Lämmerhecke“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Landkreis Offenbach, ausgewiesen am 01.05.1978, veröffentlicht im Staatsanzeiger 1978/18, S. 868; die entsprechenden Ver- und Gebote sind zu beachten.

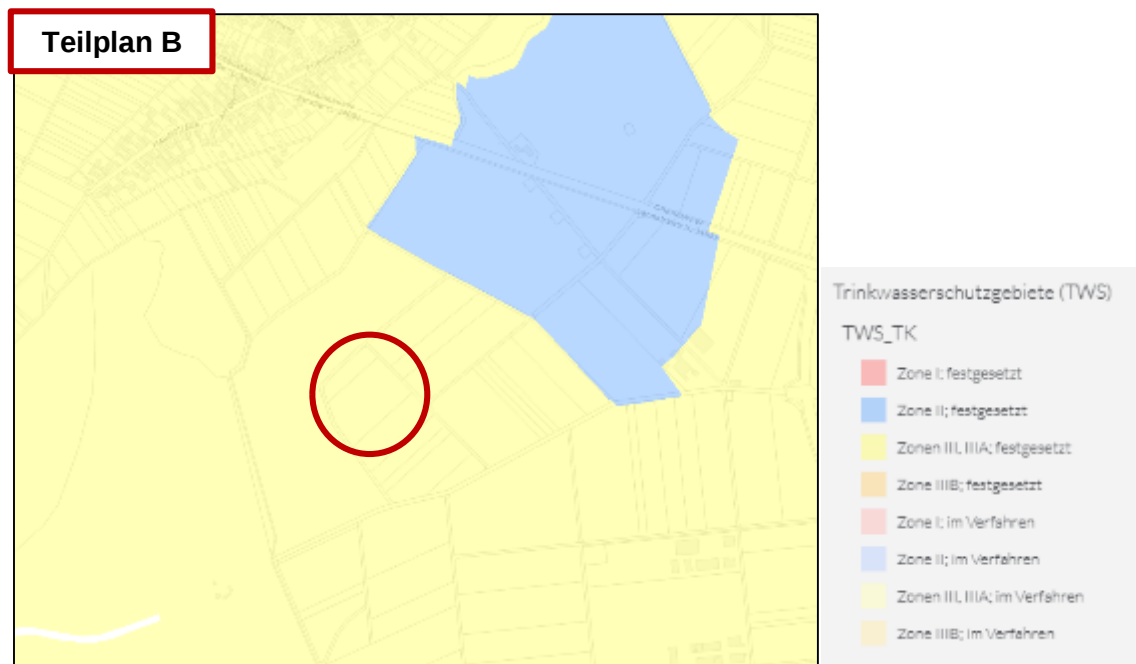


Abb. 16: Plangebiet des Teilplans B mit Darstellung der Wasserschutzzonen (unmaßstäblich)
Quelle: Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu); Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

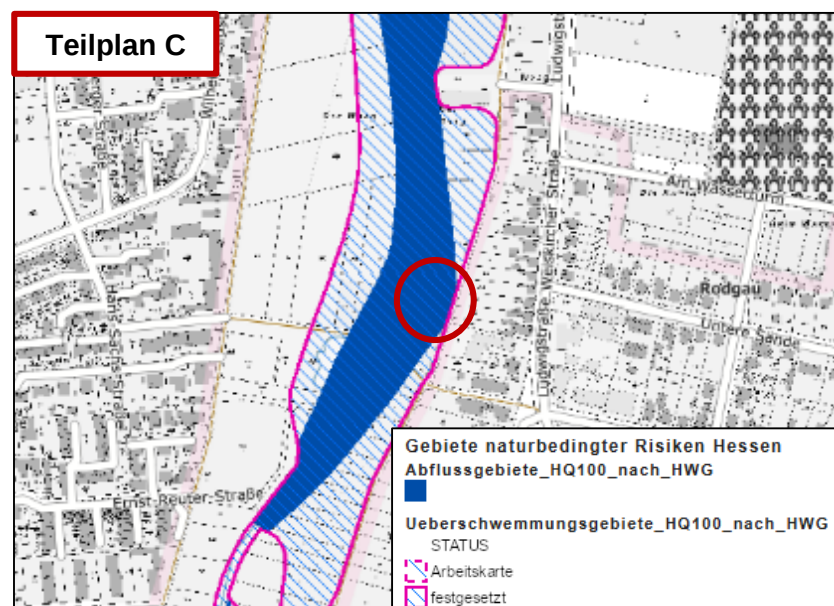


Abb. 17: Plangebiet des Teilplans C mit Darstellung des Überschwemmungsgebiets (unmaßstäblich)
Quelle: Geoportal Hessen

Das Plangebiet des Teilplans C liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Innerhalb des Teilplans C befindet sich kein Wasserschutzgebiet.

5. Bestehendes Baurecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, für die planungsrechtlich derzeit kein Bebauungsplan besteht. Das Gebiet stellt sich damit vollständig als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB dar.

Der Teilplan A liegt in der räumlichen Nähe zu dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Kiessee“, der im Jahr 1969 als Satzung beschlossen wurde. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Festsetzung von Wasserflächen sowie die Festsetzung eines „Reinen Wohngebietes“ südlich und westlich des Rodgau-Sees. Im südlichen Bereich ist die Zahl der Vollgeschosse auf zwei bzw. drei festgesetzt; im westlichen Bereich auf bis zu 14 Vollgeschosse. Der Geltungsbereich umfasst im Westen ebenso ein Sondergebiet – Erholungsgebiet mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze sowie ein SO-Hotel und ein Sondergebiet Ladenzone mit jeweils acht Vollgeschossen.

Aus der nachfolgenden Abbildung sind der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 45 „Naherholungskonzept Badesee“ und der sich in der Nähe befindliche Bebauungsplan „Am Kiessee“ ersichtlich.

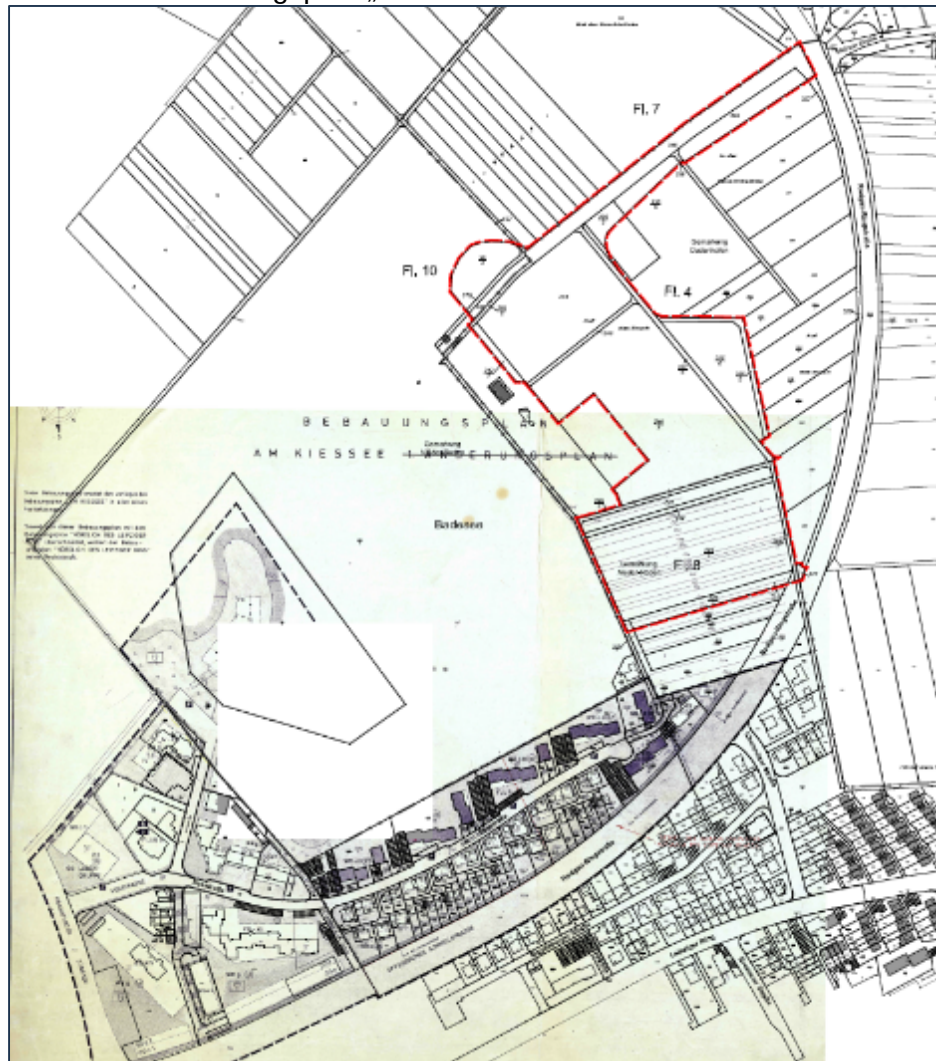


Abb. 18: Bebauungsplan „Am Kiessee“ mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 45 „Naherholungskonzept Badesee“ (rot umrandet)
Quelle: Stadt Rodgau mit eigener Darstellung des Geltungsbereiches des BP Nr. 4

6. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Bei Betrachtung der als Anlage beigefügten Karte der Biotop- und Nutzungstypen (Bestandskarte) zeigt sich, dass die Flächen innerhalb des Teilplanes A unterschiedliche Nutzungen bzw. Vegetationsentwicklungen beinhalten und in ihrer ökologischen Wertigkeit differenziert zu betrachten sind. Resultierend aus den vorhandenen Vegetationsbeständen wurde im September 2024 ein Gutachten bezüglich Biotoptypen, Vegetation und Flora vom Planungsbüro Dr. Fritz in Darmstadt erarbeitet, das bei der Bestandsaufnahme berücksichtigt wurde.

Im Jahr 2026 wurde das Büro PlanÖ mit der Erstellung eines Artenschutzgutachtens beauftragt, um zu prüfen, ob durch die geplante Nutzung artenschutzrechtlich besonders zu berücksichtigende Arten betroffen sind.



Abb. 19: Luftbild vom Plangebiet und Umgebung (unmaßstäblich)

Quelle: Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

6.1 Topographie

Das Plangebiet liegt nördlich außerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteils Nieder-Roden, etwa 1.000 m Luftlinie westlich des S-Bahnhofs Rodgau-Dudenhofen.

Hinsichtlich der topographischen Situation weisen die innerhalb des Geltungsbereiches des Teilplanes A liegenden Flächen unterschiedliche Strukturen auf. Die südliche Fläche des Plangebietes ist weitgehend eben und durch anthropogene

Einflüsse – insbesondere durch die Nutzung als Parkplätze – stark geprägt. Der nördliche Teil des Teilplanes A weist einen flächigen Gehölzbestand auf. Darüber hinaus sind Erschließungsflächen vorhanden, die mit Schotter oder Sand befestigt sind.

6.2 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

Unmittelbar an das Gelände des Strandbades am Ostufer des Rodgausees angrenzend befinden sich großflächige Stellplatzflächen für Strandbadbesucher, die aufgrund ihrer Grundbeschaffenheit als sandige, offene Bodenbereiche einzustufen sind. Zwischen den Stellplatzflächen und Fahrspuren haben sich Grasfluren bzw. Trittrasengesellschaften angesiedelt. Die innerhalb dieser Flächen bestehenden Einzelbäume wurden vermessungstechnisch aufgenommen, wobei es sich hier überwiegend um einheimische und standortgerechte Laubbäume handelt.



Abb. 21: Stellplatzfläche Blick nach Südwest
Quelle: eigene Aufnahme



Abb. 20: Stellplatzfläche Blick nach Nord
Quelle: eigene Aufnahme

Direkt nördlich bzw. südwestlich an diese Stellplatzflächen grenzt ein Bereich an, der als Skateanlage ausgestaltet ist und entsprechend genutzt wird. Die Fläche ist vollkommen versiegelt und weitgehend frei von jeglichen Vegetationsbeständen.



Abb. 23: Versiegelte Fläche der Skateanlage
Quelle: eigene Aufnahme



Abb. 22: Skateanlage
Quelle: eigene Aufnahme

Nördlich der Skateanlage befindet sich ein Beachvolleyball-Sandplatz, der zum Strandbad Rodgau gehört und nur in den Sommermonaten geöffnet ist.

Im Eingangsbereich des Strandbades sind ein Fahrradabstellplatz mit Fahrradboxen sowie eine Fahrradreparaturstation vorhanden.

Vor dem Eingangsbereich des Strandbades besteht eine Grünlandfläche, die im Rahmen der Bestandsaufnahme als Rasenfläche / Trittrassenbereich eingestuft wurde. Gesäumt wird die südöstliche Grenze dieser Rasenfläche durch eine Baumreihe aus Winterlinden.

Im Zusammenhang mit dem vorhandenen Einzelbaumbestand innerhalb des Plangeltungsbereiches bleibt zu erwähnen, dass im Bereich der nördlichen Stellplatzfläche zum angrenzenden Gelände des Strandbades eine Baumreihe aus Winterlinden besteht, die zum einen stark in Erscheinung tritt und aufgrund ihrer Vitalität und ökologischen Wertigkeit aus landschaftsplanerischer Sicht zwingend einer Erhaltung bedarf.



Abb. 25: Baumreihe aus Winterlinden
Quelle: eigene Aufnahme



Abb. 24: Fahrradabstellplatz und Fahrrad-Boxen
Quelle: eigene Aufnahme

Neben den Einzelbäumen sind im Plangeltungsbereiches flächenhafte Gehölzbestände im Norden und Südosten der Plangebietsfläche vorhanden. Hierbei handelt es sich um dichte Gehölzflächen, überwiegend aus Laubbäumen und Sträuchern, die teilweise eine starke Sukzessionsdynamik aufweisen. Im Nordosten, an der Rodgau-Ringstraße, besteht eine stark verbuschte Streuobstwiese, die aufgrund der starken Sukzessionsdynamik ebenfalls als flächenhafter Gehölzbestand einzustufen ist.

Auch bestehen innerhalb der im Planungsgebiet festzustellenden Gehölzbestände Biotopstrukturen, die unter den gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 des Hessischen Naturschutzgesetzes fallen. Vorwiegend handelt es sich hierbei um sogenannte Grauweidengebüsche sowie Erlen, Weiden und Ufergehölze.

Innerhalb des großflächigen Gehölzbestandes im Nordwesten des Plangebietes besteht darüber hinaus ein Tümpel mit Röhricht und Fieberkleesumpfpflanzen. Auch dieser Bereich fällt unter die o.g. besonders geschützten Biotope des § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG.

Südlich der benannten Gehölzbestände zwischen der Rodgau-Ringstraße im Osten und den beschriebenen Stellplatzflächen im Westen bestehen außerhalb des

Geltungsbereichs großflächige Bereiche, die mit niederer Vegetation bewachsen sind. Hierbei handelt es sich um sogenannte Sandmagerrasenflächen sowie ruderalen Gras- und Staudenfluren. Bei Betrachtung des Gutachtens zu den Biotoptypen, Vegetation und Flora zeigt sich, dass innerhalb dieser Flächen ebenfalls Vegetationsbestände vorhanden sind, die dem besonderen Schutz des o.g. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes i. V. mit § 25 des Hessischen Naturschutzgesetzes unterliegen. Hierbei handelt es sich überwiegend um trockenheitsgeprägte Vegetationsbestände, die unbedingt erhaltungswürdig sind bzw. als Vorrangfläche für Naturschutz und Landschaftspflege fungieren.



Abb. 26: Blick nach Ost, Sandmagerrasenflächen
Quelle: eigene Aufnahme

An markanten Einzelbäumen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist die Stieleiche, die Winterlinde, Späte Traubenkirsche, Waldkiefer, Hängebirke, Spitzahorn, Bergahorn, Vogelkirsche, Salweide, Zitterpappel und Robinie zu nennen. Die vorhandenen Wegeflächen unterliegen überwiegend einer Befestigung als Schotter-, Erd- oder Sandweg.

Nach Norden grenzen überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen an. Die Rodgau-Ringstraße verläuft ca. 150 m östlich des Plangeltungsbereiches. Nach Süden wird das Plangebiet durch Gehölzbestände sowie parkähnliche Grünflächen begrenzt. Westlich befinden sich die baulichen Anlagen des Strandbades. Südlich des Geltungsbereiches grenzt zudem das Gebäude des Anglervereins als weitere bauliche Anlage an, welches unmittelbar an die bauliche Entwicklung (Wohnbauflächen) des Stadtteils Nieder-Roden im Bereich der Seestraße anschließt. Weitere Einzelheiten sind der dieser Begründung als Anlage beigefügten Karte der Biotop- und Nutzungstypen zu entnehmen.

Wie ausgeführt zeigen sich innerhalb der Planungsfläche des Teilplanes A recht unterschiedliche Nutzungen und daraus resultierende Vegetationsentwicklungen mit stark differenzierten Wertigkeiten. So unterliegen die Stellplatzflächen aufgrund ihrer Nutzung bzw. Nutzungsintensität im Sommerhalbjahr einem hohen Störfaktor und besitzen daher eine geringere ökologische Wertigkeit als die innerhalb des Plangebietes liegenden Gehölzbestände sowie offenen Landschaftsteile der Ackerbrache und Sandmagerrasenbestände. Auch die Gehölzbestände bzw. feuchtigkeitsgebundenen Biotoptypen der Grauweidengebüsche, der Erlen-Weiden-Ufergehölze und

des Tümpels innerhalb dieser Gehölzbestände sind als ökologisch besonders wertvoll einzustufen. In diesem Zusammenhang ist auch der brachgefallene Streuobstbestand zu nennen. Die gesamte ökologische Wertigkeit der Flächen innerhalb des Plangebietes bzw. die besonders geschützten Biotopstrukturen sind dem bereits erwähnten Gutachten zur Biotoptypenvegetation zu entnehmen. Primäre Zielsetzung im Rahmen der weiteren Planung ist die Erhaltung von besonders geschützten Biotopflächen sowie die Weiterentwicklung und Stabilisierung von Vorrangflächen für den Naturschutz.

Auch die Erhaltung vorhandener Baum- und Strauchbestände – gerade im Bereich der vorhandenen Stellplatzflächen – ist als primäre landschaftsplanerische Maßnahme zu verstehen. Ebenso ist die zusätzliche Anpflanzung von Bäumen in den Bereichen, in denen eine Beschattung im Rahmen der Planung erforderlich wird, als zusätzliche landschaftsplanerisch notwendige Maßnahme vorzusehen. Das Einbringen von zusätzlichen Vegetationsbeständen erhöht die Diversität an Lebensräumen und verbessert die Beschattungswirkung von Flächen im Rahmen der Klimaanpassung.

6.3 Erschließung Beschreibung

Der Teilplan A ist sowohl südlich als auch nördlich an die Rodgau-Ringstraße angebunden.

Die südliche Erschließung bzw. die Zu- und Ausfahrten der Stellplatzfläche erfolgen über eine asphaltierte Fläche mit Anschluss an die Rodgau-Ringstraße; der weitere Verlauf ist als befestigter Schotterweg ausgebildet.

Die nördliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ebenfalls über eine geschotterte landwirtschaftliche Verkehrsfläche; im Bereich der Einfahrt ist diese als asphaltversiegelte Straßenfläche ausgebildet und an die Rodgau-Ringstraße angebunden.



Abb. 27: Nördliche Anbindung an die Rodgau-Ringstraße

Quelle: eigene Aufnahme

7. Planung

Die Stadt Rodgau hat sich entschieden, den Naherholungsbereich am Badensee und um die Skateanlage aufzuwerten.

Zurzeit weist das Plangebiet eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Mit verschiedenen Maßnahmen soll das Plangebiet, insbesondere für Jugendliche, attraktiver entwickelt werden.

7.1 Projektplanung

Für das Plangebiet des Teilplanes A wurde das „Naherholungskonzept am Rodgausee“ vom Büro Burghammer Landschaftsarchitektur, Wetzlar erarbeitet. Dieses Konzept stellt einen Bestandteil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) dar, welches für das Stadtumbaugebiet „zwischen Rodau und Rodgausee“ im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau in Hessen“ erarbeitet wurde.

Am 05.04.2023 fand am Badensee ein Charrette-Verfahren (Planungsmethode mit direkter Beteiligung der Bürger) mit den betroffenen Jugendlichen zum Thema Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten statt.

Die Grundlage für die ISEK-Maßnahme und für die Aufstellung des Bebauungsplanes bilden die Ergebnisse des Charrette-Verfahrens. Die Errichtung einer Pumptrack-Anlage stellt dabei einen kleinen Bestandteil des Konzepts zu Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten dar.

Die grundlegenden Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nieder-Roden Nr. 45 sind die Schaffung des Baurechts für die Frei- und Naturräume für die Naherholung sowie für Bereiche für Freizeit und Sport für die Jugendlichen, die Verbesserung der örtlichen Fuß- und Radwegführung und die Vernetzung mit den Stadtteilen Dudenhofen und Jügesheim sowie die Erhaltung bzw. Weiterentwicklung von Naturschutz und Biodiversität.

Für die Maßnahme „Naherholungskonzept Rodgausee“ wurden u. a. folgende ISEK-Ziele benannt:

- Errichtung von Aufenthaltsbereichen für ältere Kinder und Jugendliche
- Verbesserung der Attraktivität des Frei- und Naturraums (Möblierung, Beschattung, etc.)
- Förderung von Sport/Bewegung durch Bereitstellung attraktiver Sportflächen
- Verbesserung der Fuß- /Radwegführung, Neuordnung Pkw-Erschließung

Das vom Landschaftsarchitekturbüro Burghammer erstellte Konzept beruht zum Teil auf den Erkenntnissen aus der im April 2023 stattgefundenen Kinder- und Jugendbeteiligung für einen Sportpark am Badensee. Der Sport- und Freizeitbereich ist als das übergeordnete Ziel dieser Maßnahme zu verstehen.

Die geplanten Strukturen sind der nachfolgenden Abbildung 28 zu entnehmen:



Abb. 28: Das Naturraumkonzept

Quelle: Naherholungskonzept am Rodgausee Burghammer Landschaftsarchitektur, Wetzlar

Die Stadtverordnetenversammlung hat in Ihrer Sitzung am 08.07.2024 dem Vorentwurf „Naherholungskonzept Rodgausee“ mit „Variante Parkraumkonzept“ zugestimmt.

Die Grobkostenschätzung für die Planung und Umsetzung der Maßnahme inkl. Umgestaltung des Parkplatzes (inkl. Erweiterung) und der Grünflächen beträgt ca. 2.435.050 € (brutto).

Das gesamte „Naherholungskonzept Rodgausee“ ist als Anlage 4 der Begründung beigelegt.

Das beschlossene Konzept gliedert sich in die planerisch relevanten Punkte wie folgt:

- 1) Konzept Sportpark
- 2) Naturraumkonzept
- 3) Verkehrskonzept
- 4) Parkraumkonzept
- 5) Sonstige Aspekte wie Beleuchtung, Überarbeitung der bestehenden Wege etc.

Diese Aspekte werden nachfolgend kurz vorgestellt:

Konzept Sportpark

- Errichtung von Wiesen, Erdmodellierungen, neue Wegachsen, dazwischen Sportangebote
- Schaffung eines zentralen Treffpunktes mit zu den Sportflächen angrenzenden Sitzgelegenheiten
- Die bestehende Skateanlage soll überarbeitet werden, inkl. klassischen Streetelementen und „Bowl“
- Pumptrack (gegenüber verortet, da ebenfalls mit Rollsportgeräten befahrbar)
- Entlang einer diagonalen Weges Errichtung einer Ballsport-Arena, eines Streetballplatzes und eines Bereiches für Geräte- und Krafttraining (Calisthenics)
- Einzelne attraktive Spielpunkte, auch für kleinere Kinder
- Naturnahe Gestaltung der Flächen, schattenspendende Bäume, Fahrradständer, Mülleimer

Als separate ISEK-Maßnahme mit der Bezeichnung „Neubau eines Funktionsgebäudes als Jugendtreffpunkt am Rodgausee“ ist innerhalb des Sportparks auch ein wetterfester Rückzugsraum für die Jugendlichen vorgesehen. Dabei werden Toiletten bereitgestellt sowie die Möglichkeit gegeben, Sportgeräte (z.B. Bälle) auszuleihen oder Speisen (Snacks) und gekühlte Getränke anzubieten. Räumlichkeiten für Spiele- und Filmabende oder Workshops zur Weiterentwicklung der Anlage sowie technische Infrastruktur (WLAN) sind ebenso denkbar.

Das Konzept sieht die Erhaltung der bestehenden Stellplätze im zentralen Bereich des Geländes vor. Im Zuge der Erstellung des Konzeptes wurde auch geprüft, welche weiteren Flächen für eine Stellplatznutzung erhalten bleiben können. Aus diesem Grund ist eine Variante Parkraumkonzept erstellt worden. Mit dieser Variante können rechnerisch ca. 1.300 Stellplätze bereitgestellt werden, somit fallen mit dem beschlossenen Konzept – Variante Parkraumkonzept statt 600 Stellplätze nur 400 Stellplätze weg.



Abb. 29: Konzept Sportpark mit Variante Parkraumkonzept

Quelle: Naherholungskonzept am Rodgausee – Variante Parkraumkonzept
 Burghammer Landschaftsarchitektur, Wetzlar

Der Planungsprozess wurde in enger Abstimmung mit den Fachabteilungen der Verwaltung begleitet. Es wurden außerdem betroffene Behörden, Verbände und Vereine einbezogen. Das Konzept wurde in einer zweiten Beteiligungsstufe den Kindern und Jugendlichen (Beteiligung April 2023, Mitglieder Kinder- und Jugendparlament) und anschließend der lokalen Partnerschaft präsentiert.

Um auch weitere ISEK-Ziele der Maßnahme zu erreichen, wurden außerdem folgende Bereiche und Themen im Konzept erarbeitet:

Naturraumkonzept

- Integration des Planungsraumes in das umliegende Lebensraum-Netzwerk
- Erhöhung des Grünraumanteils durch Grünstreifen und offene Wiesenflächen
- Standortgeeignete Bepflanzung, schattenspendende Baumpflanzung
- Unterschlupf für Kleintiere, z. B. in Form von Feldgehölzinseln, Nistkästen, Kies-/Sandlinsen

Verkehrskonzept

- Zufahrten und Zuwegungen zum Strandbad bleiben unverändert
- Neuer beispielbarer asphaltierter Weg diagonal durch den Sportpark
- Verlängerung der Allee nach Süden, wassergebundene Decke
- Diese stellt fußläufige Verbindung vom Parkplatz/Sportpark zum Strandbad dar und ist als Grenze zwischen den motorisierten und nichtmotorisierten Wegen zu verstehen, mit Ausnahme der bestehenden Zufahrt zum Anglerverein

Parkraumkonzept

- Reduzierung der Parkplätze von ca. 1.700 auf 1.300 zugunsten der Flächen für den Sportpark (die geplanten Strandbadparkplätze sind schätzungsweise an 90 % der Öffnungstage des Strandbades ausreichend, lediglich an sehr hoch frequentierten Besuchstagen müssten die mit dem Pkw anreisenden Besucher auf andere Parkflächen ausweichen)
- Einbahnstraßenverkehr sowie diagonales Parken (weniger Fahrbahn, mehr Grün)
- Auf Grünstreifen Errichtung der Baumreihen für Beschattung
- Überarbeitung der Deckschichten (überwiegend wassergebundene Decke/Schotter)

Sonstiges

- Beleuchtung im Sportpark und auf den Parkplätzen
- Überarbeitung der bestehenden Wege
- Aufwertung der Fahrradabstellanlage
- Aufwertung des Eingangsbereiches Strandbad und Beschilderung
- Im Bereich der Bestandsfläche der Motorradparkplätze wurde ursprünglich ein Foodtruck geplant. Dieses Angebot ist durch das geplante neue Bistro am Badeseen nicht mehr erforderlich.

7.2 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Fläche für Sport- und Spielanlagen – Skate- und Bewegungspark

Um die Realisierung einer der Ziele des Bebauungsplanes zu ermöglichen, wird im südlichen Teil des Teilplanes A des Bebauungsplanes eine „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Skate- und Bewegungspark“ festgesetzt. Weiterhin, um die Nutzung näher zu bestimmen, wird im Bebauungsplan festgelegt, dass diese Fläche der Errichtung einer Skateanlage sowie eines Bewegungsparks inklusive Flächen für Ballsportarten, eine Anlage für Pumptrack sowie Spiel- und Fitnessseinrichtungen dient. Gemäß dem Konzept werden in dem Bebauungsplan zweckgebundene bauliche Anlagen, wie Jugendtreff-, Sanitär- und Gerätegebäude sowie weitere Nebenanlagen (z.B. Graffitiwände) und Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. Trafostation) zugelassen.

Um eine vollständige Versiegelung der Fläche zu vermeiden, wird auch aus klimatischen Gründen festgesetzt, dass mindestens 30 % dieser Fläche als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft im Bestand zu unterhalten sind.

Um eine Verschattung zu gewährleisten, wird zusätzlich geregelt, dass innerhalb dieser Fläche mindestens 27 Laubbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten sind, z. B. gemäß der im Bebauungsplan unter Hinweisen aufgenommenen Vorschlagsliste für einheimische, klimaresiliente und standortgerechte Bäume.

Innerhalb der festgesetzten „Fläche für Sport- und Spielanlagen – Skate- und Bewegungspark“ werden die Flächen für unterschiedliche Sportnutzungen gegliedert und entsprechend definiert:

- In der „Fläche für Sport- und Spielanlagen 1 – Skaten“ sind ausschließlich Skate-Elemente mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Höhe um bis zu 0,50 m sind ausnahmsweise zulässig, sofern hierdurch keine erheblichen schalltechnischen Auswirkungen verursacht werden.
- Die Errichtung einer Ballsport-Arena ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten „Fläche für Sport- und Spielanlagen 2 – Ballsportanlage“ zulässig.

Die lagemäßige Festsetzung dieser Anlagen ist aus Gründen des Schallschutzes notwendig. Die übrigen Anlagen können weitergehend flexibel innerhalb der Fläche angelegt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 40 % der festgesetzten GRZ überschritten werden. Dies entspricht einer zulässigen Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.

Öffentliche Grünfläche - Badesee

Um die innerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Flächen des Strandbades grundsätzlich planungsrechtlich abzusichern, wird als Bodennutzung eine „Öffentliche Grünfläche – Badesee“ festgesetzt, die für die Fläche für Stellplätze, für Stellplätze für Motorräder und Fahrräder dienen. Die Festsetzung umfasst neben den eigentlichen Freiflächen auch die dem Strandbad zugeordneten Stellplatzflächen einschließlich der Stellplätze für Motorräder und Fahrräder.

- Fläche für Stellplätze

Innerhalb der oben erwähnten „Öffentliche Grünfläche – Badesee“ wird eine „Fläche für Stellplätze“ festgesetzt, um die Stellplatzflächen für die Besucher des Naherholungsgebietes und auch des geplanten Skate- und Bewegungsparks abzusichern bzw. deren gestalterische Verbesserung gemäß dem Konzept des Büros Burghammer zu ermöglichen. Aus Naturschutzgründen ist die Versiegelung der Fläche ausgeschlossen. So sind die Betonpflaster nicht zulässig. Die Stellplätze sind als wasserdurchlässige Fläche (z.B. mit Rasengittersteinen) herzustellen.

Für die Gliederung der Stellplatzflächen wird ergänzend festgesetzt, dass zwischen den Stellplatzreihen lineare Grünstrukturen als Blühwiese anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten sind.

Die im Teilplan A gelegenen Stellplatzflächen dienen bereits seit den 1980er Jahren als Parkplatz für den Rodgausee bzw. das Strandbad und wurden somit lange vor Einleitung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens entsprechend genutzt. Sie sind Bestandteil des beschlossenen Naherholungskonzepts „Badesee“ und stellen eine notwendige Nebenanlage für das Strandbad sowie das Naherholungsgebiet dar.

Zur Weiterführung der Baumreihe am Westrand des Parkplatzbereiches werden insgesamt 15 standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume zur Verschattung und Strukturierung angepflanzt.

Nach den Darstellungen des NaturegViewers handelt es sich bei den bestehenden Stellplatzflächen nicht um gesetzlich geschützte Biotope. Eine zusätzliche Befestigung der Stellplatzflächen oder die Installation einer Beleuchtung ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus wird bei der geplanten Begrünung auf die angrenzenden Sandmagerrasenflächen Rücksicht genommen. Insbesondere sind in den Randbereichen keine Gehölzpflanzungen zur Eingrünung vorgesehen, um Beeinträchtigungen der wertgebenden Biotopstrukturen zu vermeiden.

Vor diesem Hintergrund werden erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Maßnahmen im Bereich der Stellplatzflächen nicht erwartet. Die im Zusammenhang mit den Sport- und Spielanlagen entstehenden zusätzlichen Versiegelungen werden zudem durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Da die Stellplatzflächen bereits seit Jahrzehnten bestehen und genutzt werden sowie keine wesentlichen Eingriffe oder Nutzungsintensivierungen vorgesehen sind, wird die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde für die bestehende Stellplatzfläche nicht als erforderlich angesehen.

- Fläche für Stellplätze – Motorräder

Innerhalb der mit St 1 gekennzeichneten „Fläche für Stellplätze – Motorräder“ sind nur Stellplätze für Motorräder zulässig. Mit dieser Festsetzung soll der bestehende Stellplatz für Motorräder am Strandbadeingang planungsrechtlich abgesichert werden.

- Fläche für Stellplätze – Fahrräder

Um die vorhandenen Fahrradstellplätze abzusichern wird im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes eine mit St 2 gekennzeichnete „Fläche für Stellplätze – Fahrräder“ am Strandbadeingang festgesetzt.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei Betrachtung des Planbildes der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badensee“ zum Teilplan A zeigt sich, dass der gesamte nördliche bzw. östliche Bereich des Plangebietes als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit unterschiedlichen Festsetzungsinhalten belegt ist. Diese Vorgehensweise resultiert aus der ökologischen Wertigkeit dieser Flächen und der damit einhergehenden zwingenden Erhaltung bzw. Weiterentwicklung. Wie aus der Bestandsbeschreibung ersichtlich, bestehen innerhalb dieser Flächen besonders gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG, die durch die planungsrechtliche Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplanes gesichert werden. Somit orientieren sich diese Flächenfestsetzungen an dem beschriebenen Naturraumkonzept. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen wird darüber hinaus gewährleistet, dass die besonders geschützten Vegetationsbestände erhalten bzw. weiterentwickelt werden.

Zum Parkraumkonzept bleibt unter grünordnerischen Aspekten auszuführen, dass zusätzliche Grünstrukturen zur Gliederung der Stellplätze beitragen können. Auch die Erhaltung von Baumbeständen trägt zur Minimierung der Aufheizung bzw. zur Verschattung der Flächen bei. Somit gewährleisten diese zusätzlichen Anpflanzungen eine Erhöhung der Biodiversität.

Um auch im Bereich der festgesetzten Fläche für Sport- und Spielanlagen eine Minimierung des Aufheizungseffektes und Begrünung zu gewährleisten, wird – wie bereits ausgeführt – festgesetzt, dass mindestens 30 % der Fläche als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft im Bestand zu unterhalten sind. Zusätzlich sind mindestens 27 Laubbäume anzupflanzen und ebenfalls im Bestand zu erhalten. Hierdurch wird erreicht, dass einerseits die mögliche Versiegelung der Fläche minimiert wird und darüber hinaus durch die Anpflanzung bzw. Begrünung positive Effekte im Bereich des Klimaschutzes durch Beschattung einhergehen.

Bei den anzupflanzenden Einzelbäumen (teilweise zeichnerisch bzw. textlich festgesetzt) sind standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Zur Gewährleistung einer schnelleren Begrünung und damit

einhergehenden Beschattung von Flächen sind für die anzupflanzenden Einzelbäume Pflanzqualitäten festgesetzt. Dabei sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

– Maßnahmenfläche – Sandmagerrasen

Innerhalb der Maßnahmenfläche – Sandmagerrasen sind die vorhandenen Sandmagerrasen- bzw. Sandtrockenrasenbestände 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 Dünger oder Bodenverbesserungsmaterialien ist nicht zulässig. Aufkommende Gehölzsukzession ist zu entfernen. Darüberhinausgehende Nutzungen sind, bis auf das einmal jährlich stattfindende Drachenfest, unzulässig.

– 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 den im Planbild gekennzeichneten feuchtigkeitsgeprägten Gehölzbeständen um den bestehenden Tümpel (§ B und § C). Zum Erhalt der dort vorhandenen schützenswerten feuchtigkeitsgeprägten Vegetation ist in einem Rhythmus von 3 Jahren das vorhandene Schilfröhricht und die den Tümpel umgebenden Grauweidengebüsche zurückzuschneiden. Das Schnittgut ist von den Flächen zu entfernen.

– Ackerbrache

Die Maßnahmenfläche – Ackerbrache ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Durch eine Mahd im mindestens 3-jährigen Turnus ist die Fläche freizuhalten. Ausgenommen hiervon ist das auf der Fläche anzulegende Reptilienhabitat. Das anfallende Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Jeglicher Einsatz von Dünger und Pestiziden ist auf der gesamten Fläche unzulässig.

– Waldneuanlage

Die Fläche innerhalb des Teilplans B ist mit Buchen, Eichen und beigemischten Edellaubhölzern zu einem standortgerechten Laubwald zu entwickeln und dauerhaft im Bestand zu unterhalten.

Die Fläche innerhalb des Teilplans C ist zu einem feuchtigkeitsgeprägten Auewald zu entwickeln und dauerhaft im Bestand zu unterhalten.

Zur Maßnahmenfläche – Ackerbrache bleibt abschließend auszuführen, dass durch die auf diesen Flächen entstehende Vegetationsentwicklung eine zusätzliche Habitatsausprägung zu den sonstigen Sandmagerrasenflächen planungsrechtlich vorbereitet wird. Durch das Nebeneinander von unterschiedlichen Vegetationsentwicklungen und dem damit einhergehenden Grenzlinieneffekt im Übergangsbereich entstehen differenzierte Lebensraumgesellschaften, die eine zusätzliche Erhöhung der Diversität mit sich bringen. Dies bezieht sich sowohl auf die Vegetationsbestände als auch auf die Aneignung dieser Bestände durch entsprechende Insektenarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) angepasst. Die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützten Biotope werden dabei überwiegend aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Insbesondere die Flächen der Sandmagerrasen wurden weitgehend aus dem Plangebiet ausgegliedert, da ihr Schutzzweck bereits durch die naturschutzrechtlichen Bestimmungen ausreichend gewährleistet ist.

Eine planungsrechtliche Festsetzung zur Zulässigkeit des Drachenfestes ist daher entbehrlich. Veranstaltungen wie das jährlich stattfindende Drachenfest auf den gesetzlich geschützten Sandmagerrasenflächen bedürfen jeweils einer naturschutzrechtlichen Genehmigung durch den Kreis Offenbach.

Im Rahmen der nachrichtlichen Übernahme wurden die gesetzlich geschützten Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 25 Hessischem Naturschutzgesetz (HeNatG) im Bebauungsplan dargestellt. Die betroffenen Biotoptypen „Sandmagerrasen“, „Tümpel, Röhrichte und Sümpfe“ sowie „Grauweidengebüsch bzw. Erle-Weiden-Ufergehölz“ sind als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Eingriffe in die nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopflächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans somit nicht ermöglicht.

Der überwiegende Teil der brachgefallenen ehemaligen Streuobstbestände wurde ebenfalls auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Lediglich ein kleiner Teil der verbrachten Streuobstfläche verbleibt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Fläche wird gemäß ihrer derzeitigen Ausprägung als Sukzessionsfläche festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Jahr 2026 eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Büro PlanÖ GmbH durchgeführt, um zu prüfen, ob durch die geplanten Maßnahmen artenschutzrechtlich besonders oder streng geschützte Arten betroffen sind und ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten können. Die Untersuchung dient zugleich der Festlegung erforderlicher Vermeidungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen.

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Habitatstrukturen grundsätzlich eine Eignung als Lebensraum für verschiedene Vogelarten, baumbewohnende Fledermäuse, die Haselmaus, Reptilien und Amphibien auf. Als artenschutzrechtlich relevante Arten wurden insbesondere verschiedene Vogel- und Fledermausarten sowie die Zauneidechse identifiziert. Reptilien konnten im Rahmen der Kartierungen jedoch nicht nachgewiesen werden.

Im Ergebnis der Untersuchung sind artenschutzrechtliche Konflikte grundsätzlich möglich. Durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen kann jedoch sichergestellt werden, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Baumfällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d. h. in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres, durchzuführen. Sofern zu beseitigende Bäume ein Quartierspotential für Fledermäuse aufweisen, sind die Arbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. in der Zeit zwischen dem 01. November bis 28./29. Februar des Folgejahres, durchzuführen.

Sofern die Einhaltung der Fristen nicht möglich ist, sind die zu rodenden Gehölzbestände vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle auf das Vorhandensein besetzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durch eine fachlich qualifizierte Person zu überprüfen und eine entsprechende Unbedenklichkeit zu bescheinigen.

Zur langfristigen Sicherung möglicherweise betroffener Fledermausarten sind innerhalb des Plangeltungsbereiches 3 künstliche Tagesverstecke/Quartiere anzubringen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. Für jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte im Rahmen von Gehölzrodungen sind 3 künstliche Tagesverstecke / Quartiere bereitzustellen. Das Anbringen der künstlichen Quartiere ist durch eine Umweltbaubegleitung fachlich zu begleiten.

Für die gesamte Außenbeleuchtung innerhalb des Plangeltungsbereiches wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel festgesetzt. So sind ausschließlich nach unten abstrahlende LED-Leuchtmittel mit maximal 3.000 K Farbtemperatur, Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.

Eine Beleuchtung der Flächen für Stellplätze ist nicht zulässig. Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen ist unzulässig.

Sämtliche Tiefbauarbeiten innerhalb des Teilplanes A sind in Vorfeld des Eingriffes durch eine qualifizierte Person auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu überprüfen. Beim Auffinden von Exemplaren sind Maßnahmen zur Umsiedlung in das vorbereitete Reptilienhabitat zu ergreifen.

Innerhalb der festgesetzten Ackerbrache sind auf einer Fläche von mindestens 1.200 m² Habitatstrukturen für Zauneidechsen anzulegen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. So sind mindestens 3 Totholzhaufen und 3 Steinhaufen auf einer Fläche von jeweils mindestens 9 m² herzustellen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. Hierzu ist der vorhandene Oberboden abzutragen und eine Drainageschicht aus Kies einzufüllen. Anschließend sind Baumstämme und Äste sowie Bruchsteine in einer Höhe von mindestens 0,5 m aufzuschichten.

Die sonstigen Flächen des Reptilienhabitats sind durch eine zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Das anfallende Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Zusätzlich sind 3 Buschgruppen von jeweils 5 m² (ein Gehölz je 1,0 m²) zu pflanzen und zu pflegen. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Sträucher zu verwenden.

Die Anlage und Pflege des Reptilienhabitats ist durch eine Umweltbaubegleitung fachlich zu begleiten.

Anzupflanzende Einzelbäume

In der Fläche für Stellplätze sind mindestens 15 standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste) zum Beispiel an den in Plan vorgeschlagenen Standorten anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Dabei sind Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm zu verwenden.

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Im Jahr 2026 wurde durch den TÜV Hessen ein schalltechnisches Gutachten zur Bewertung der zu erwartenden Geräuschbelastungen infolge des geplanten Naherholungskonzeptes am Rodgauer See erstellt. Untersucht wurden die von den Sportanlagen des geplanten Sportparks ausgehenden Geräuschimmissionen auf die umliegende Wohnbebauung sowie die durch das Vorhaben verursachten Park- und Straßenverkehrsgeräusche auf dem öffentlichen Parkplatz und der Rodgau-Ringstraße. Die Berechnungen erfolgten auf Grundlage der einschlägigen gesetzlichen Regelwerke (18. und 16. BImSchV, VDI 3770, RLS-19) und basieren auf Verkehrszählungen zur Parkplatzauslastung in den Sommermonaten.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zur Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen und zur Vermeidung von Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte verschiedene Planungshinweise und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Im Bebauungsplan wurde daher festgesetzt, dass an der Südseite der Ballsport-Anlage eine Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3 m zu errichten ist. Die Wand soll dabei an beiden Seiten jeweils mindestens 2 m über die südliche Spielfeldbegrenzung der Ballsport-Anlage hinausragen. Die Wand ist ohne Öffnungen oder Lücken auszuführen und muss zum Zweck der Schalldämmung eine ausreichend hohe flächenbezogene Dichte aufweisen (z. B. Wandkonstruktion aus überlappend angeordneten massiven Holzbrettern oder vergleichbarer Bauweise). Um die Ballsportanlage ist ebenfalls wegen der Lärmentwicklung die Errichtung von festen Ballfangzäunen nicht zulässig; es sind nur Ballfangnetze zulässig. Um die Schallauswirkungen der Streetballanlage auf das benachbarte Wohngebiet zu reduzieren, ist die Errichtung der Streetballanlage nur zulässig, wenn ein Mindestabstand von 125 m zum Gebäude Seestraße 54 eingehalten wird.

8. Archäologische Aspekte / Kampfmittel

8.1 Archäologie

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Wiesbaden hat in seinem Schreiben vom 03.06.2025 mitgeteilt, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld ein Bodendenkmal (Nieder-Roden 005 und 015) befindet, das nach der Vorgabe des hessischen Denkmalschutzgesetzes geschützt ist.

Die Stadt hat bereits ein Fachbüro mit der Durchführung einer archäologischen Prospektion im Bereich der geplanten Sportstätte beauftragt. Ziel dieser Untersuchung war es, mögliche archäologische Befunde frühzeitig zu lokalisieren, um Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden und damit verbundene Zeit- und Kostenrisiken zu reduzieren.

Im weiteren Verlauf hat sich jedoch gezeigt, dass eine Prospektion keine hinreichende Sicherheit hinsichtlich der exakten Lage archäologischer Befunde gewährleisten kann. In der Vergangenheit wichen die Ergebnisse entsprechender Untersuchungen wiederholt von den tatsächlich angetroffenen Befunden ab.

Vor diesem Hintergrund hat das Regierungspräsidium Darmstadt verfügt, im Bebauungsplan N45 ein entsprechender Hinweis aufzunehmen. Diese schreibt vor, dass während der Erdarbeiten – insbesondere bei Baggararbeiten – eine baubegleitende Überwachung durch die Untere Denkmalschutzbehörde zwingend erforderlich ist.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis wie folgt:

„Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.“

Das Vorhaben liegt im Bereich eines Bodendenkmales.

Bedingung für die denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist eine archäologische Voruntersuchung bzw. eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma gem. § 20 Abs. 1 HDSchG, deren Kosten gem. § 18 Abs. 5 vom Verursacher zu tragen sind.

Anstelle einer vorbereitenden Untersuchung/Ausgrabung ist während des Mutterbodenabtrages für den Bereich des Bodeneingriffes eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.“

8.2 Kampfmittel

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I18 – Kampfmittelräumdienst – in Darmstadt hat in seinem Schreiben vom 02.06.2025 mitgeteilt, dass die Auswertung der im Plangebiet vorliegenden Krieglufbilder ergeben hat, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rand eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Ein begründeter Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern besteht jedoch nicht. Auch liegen keine sonstigen Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung der Fläche vor. Eine systematische Flächenabsuche ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan enthält hierzu einen entsprechenden Hinweis.

9. Schallschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badesee“ wurde zur frühzeitigen Identifizierung möglicher Immissionskonflikte die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH – Industrie Service, Geschäftsfeld Umwelttechnik (Lärm- und Erschütterungsschutz) mit Sitz in Darmstadt – mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden die Geräuschemissionen ausfolgenden Quellen erfasst und bewertet:

Das Naherholungskonzept Badesee sieht die Entwicklung eines Sportparks vor, in dem die bestehende Skateanlage erweitert werden soll. Geplant ist die Errichtung eines Pumptracks, eines Basketballplatzes, einer Calisthenics-Anlage sowie einer Ballsport-Arena. Zudem ist innerhalb des Sportparks ein Funktionsgebäude vorgesehen, das als Jugendtreffpunkt dienen soll. Darüber hinaus werden die vorhandenen öffentlichen Stellplatzflächen neu geordnet und konzipiert.

Ziel der schalltechnischen Untersuchung ist es, die durch die Sportanlagen des geplanten Sportparks verursachte Geräuschbelastung an der umliegenden Wohnbebauung zu ermitteln und zu bewerten. Die Beurteilung erfolgt gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) auf Grundlage der Emissionsansätze der VDI-Richtlinie 3770.

Darüber hinaus sind die durch das Planvorhaben verursachten Park- und Straßenverkehrsgeräusche auf dem öffentlichen Parkplatz sowie auf der Rodgau-Ringstraße gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in Verbindung mit den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) zu berechnen. Grundlage hierfür bilden Verkehrszählungen zur Parkplatzauslastung in den Sommermonaten.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen und der maßgeblichen Immissionsrichtwerte werden im Schallschutzgutachten verschiedene planerische und technische Hinweise festgestellt.

Die Skateanlage ist innerhalb des festgelegten Standortbereichs zu errichten. Eine abweichende Ausgestaltung hinsichtlich Lage und Höhe der einzelnen Elemente ist zulässig, sofern keine lärmintensiveren Nutzungen oder Bauelemente entstehen und sich die Anlage insgesamt im vorgesehenen Skatebereich befindet. Geringfügige Höhenanpassungen bleiben dabei unbedenklich, solange die schalltechnischen Rahmenbedingungen eingehalten werden.

Für die Anordnung der Sportanlagen im Gesamtbereich des Sportparks sind Mindestabstände zu den nächstgelegenen Immissionsorten im angrenzenden reinen Wohngebiet zwingend einzuhalten. Dies betrifft insbesondere die Ballsport-Arena sowie den Streetballplatz, deren Lage so zu wählen ist, dass die im Gutachten zugrunde gelegten Abstände nicht unterschritten werden.

Die Ballsport-Arena ist zur schutzbedürftigen Wohnbebauung hin mit einer mindestens 3 m hohen, schalldichten Abschirmwand auszuführen, die seitlich über die Spielfläche hinauszuführen ist. Die Wand ist geschlossen, ohne Öffnungen oder Lücken, und mit ausreichender schalltechnischer Dichte herzustellen. Ballfangzäune sind im Bereich der Arena auszuschließen; stattdessen sind lärmarme Ballfangnetze vorzusehen.

Die Nutzung der Sportanlagen ist ausschließlich im Zeitraum von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig. Eine Nutzung während der Nachtzeit ist ausgeschlossen, um

An aerial site plan of a sports area. A large red rectangle outlines the main sports field. Inside this field, there are several smaller red rectangles: one at the top left labeled 'Skaten' (skating), one in the center labeled 'Ball-Arena_Variante', and one at the bottom center labeled 'Streetball'. The text 'Sprechen, Rufen' (talking, shouting) is written in the center of the field. To the right of the field is a parking area with a blue 'P' symbol and the text 'ca. 170 zus. Stellpl.' (approx. 170 additional parking spaces). A scale bar at the bottom left shows distances from 0 to 40 meters. A north arrow is in the top right corner. Purple arrows indicate traffic flow or pedestrian paths around the field and parking area.

Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Darmstadt, 12.02.2026

„Die Untersuchung der Geräuschbelastung durch den geplanten Sportpark auf die umliegende Wohnbebauung hat zu Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV tags und nachts an keinem Immissionsort überschritten werden. Dabei stellen die hierfür untersuchten Maximalansätze hinsichtlich der Auslastung und Einwirkzeiten eher eine Überbewertung dar. Unzulässige Überschreitungen der Richtwerte tags oder nachts durch kurzzeitige Geräuschspitzen werden nicht hervorgerufen. Voraussetzung zur Einhaltung der ermittelten Beurteilungspegel (siehe Tabellen 7 und 8) sind die in Abschnitt 7.5 und Abschnitt 10 angeführten Emissionsansätze, Ausführungen und

Schallschutzmaßnahmen. Nach Ziffer 1.6 der Ermittlungs- und Beurteilungsverfahren der 18. BImSchV werden die im hier vorliegenden Gutachten durch Prognose ermittelten Beurteilungspegel direkt mit den Immissionsrichtwerten nach § 2 der Verordnung verglichen. Wird der Beurteilungspegel durch Messung ermittelt (beispielsweise im Beschwerdefall), ist zum Vergleich mit den Immissionsrichtwerten nach § 2 der Verordnung der um 3 dB(A) verminderte Beurteilungspegel heranzuziehen.

Die Untersuchung des Verkehrslärms gemäß 16. BImSchV hat zum Ergebnis, dass keine relevanten verkehrlichen Auswirkungen durch das Plangebiet entstehen. Die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV werden selbst für einen Maximalansatz mit ausschließlicher Betrachtung der Sommermonate mit hoher Frequentierung des Parkplatzes (und nicht gemittelt über das gesamte Jahr) sicher unterschritten.

Die Aussagegenauigkeit der Ausbreitungsberechnung für die Sportlärmimmissionen wird systembedingt aufgrund der vorliegenden geometrischen Verhältnisse mit ± 3 dB(A) angegeben, wobei auf Grund der herangezogenen Emissionsansätze (Einwirkdauer, Auslastung etc.) das vorliegende Gutachten insgesamt als auf der sicheren Seite liegend angesehen werden kann.“

10. Artenschutz

Im Jahr 2024 wurde von Ökoplanung Darmstadt ein Artenschutzgutachten zu den Biotoptypen, der Vegetation und der Flora erstellt. Das Untersuchungsgebiet umfasst eine rund 14,8 ha große Teilflächen des Teilplanes A. Im Plangebiet wurden zahlreiche ökologisch hochwertige Biotoptypen festgestellt, insbesondere Sandmagerrasen und Sandtrockenrasen, die aufgrund ihres hohen Biotopwerts, ihres Schutzstatus und ihrer Gefährdung als besonders wertvoll einzustufen sind. Auch feuchtegebundene Lebensräume wie Grauweidengebüsche, Erlen-Weiden-Ufergehölze sowie ein Tümpel mit Schilfröhricht und Fieberklee gelten als naturschutzfachlich bedeutsam. Ebenso ist ein verbuschter Streuobstbestand gesetzlich geschützt. Weitere Biotoptypen wie Feldgehölze und artenreiche Ruderalflächen weisen ebenfalls eine hohe ökologische Wertigkeit auf, sind jedoch weder gesetzlich geschützt noch als gefährdet eingestuft.

Floraufnahmen ergaben das Vorkommen von 20 Pflanzenarten der Roten Listen, was auf eine sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung des Gebiets hinweist. Besonders hervorzuheben sind die artenreichen Sandmagerrasen mit zahlreichen seltenen und teils hessenweit gefährdeten Arten, darunter Sandspörgel, Trespen-Federschwingel und Bauernsenf.

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden Sandmagerrasen als wichtigste Schutz- und Entwicklungsflächen eingestuft, deren Erhalt nur durch gezielte Pflegemaßnahmen gesichert werden kann. Der Tümpelbereich soll durch gelegentliche Pflegemaßnahmen offengehalten werden, während andere Flächen der natürlichen Sukzession überlassen werden sollen, um die Entwicklung strukturreicher Gehölzbestände zu ermöglichen.

Im zweiten Teil des oben genannten Artenschutzgutachtens wurden die Untersuchungsergebnisse zur Fauna dargestellt.

Insgesamt wurden 43 Vogelarten nachgewiesen, wobei Brutvorkommen vor allem in den Gehölzbereichen im Norden und Südosten liegen. Besonders relevant ist die Feldlerche als Bodenbrüter in der offenen Feldflur sowie einige Arten mit

ungünstigem Erhaltungszustand wie Bluthänfling, Girlitz und Stieglitz. Weitere Vogelarten nutzen das Gebiet überwiegend als Nahrungshabitat. Zudem wurden 8 Fledermausarten festgestellt, die vor allem offene Jagdhabitate und strukturreiche Bereiche nutzen; einzelne Arten können auch Baum- oder Gebäudestrukturen als Quartiere verwenden. Die Zauneidechse kommt zudem in sonigen Saumbereichen der Trockenrasen und Feldgehölze vor und gilt als besonders artenschutzrelevant.

Weitere Artengruppen wie Amphibien, Tagfalter und Heuschrecken wurden ebenfalls nachgewiesen, spielen für die Bewertung des geplanten Vorhabens jedoch eine untergeordnete Rolle.

Für das geplante Vorhaben (Sportpark und Parkplätze) sind insbesondere Eingriffe in Feldlerchenhabitate sowie Zauneidechsenlebensräume artenschutzrechtlich kritisch. Durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wie Bauzeitenregelungen, Habitatersatz, Umsiedlungen sowie fledermausfreundliche Beleuchtung können mögliche Konflikte jedoch in der Regel vermieden werden.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Maßnahmen grundsätzlich umsetzbar, wobei die offenen Feldbereiche besonders sensibel zu bewerten sind.

Der Geltungsbereich wurde zwischenzeitlich auf 7,93 ha reduziert. Im Jahr 2026 wurde im Auftrag der Plan Ö GmbH (Biebertal-Fellingshausen) ein Artenschutzgutachten erstellt. In diesem Gutachten wurden die Inhalte und Ergebnisse des Artenschutzgutachtens aus dem Jahr 2024 überprüft und teilweise neu bewertet. Für die Festsetzungen des Bebauungsplans ist die aktuelle Fassung aus dem Jahr 2026 maßgeblich.

Ziel der Untersuchung war die Prüfung, ob durch die geplanten Nutzungen artenschutzrechtlich besonders oder streng geschützte Arten betroffen sind und ob Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Der Untersuchungsraum weist aufgrund seiner Habitatausstattung insbesondere Potenziale als Lebensraum für verschiedene Vogelarten, baumbewohnende Fledermäuse, die Haselmaus, Reptilien und Amphibien auf. Als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten wurden mehrere Vogelarten, die Fledermausarten Abendsegler, Kleinabendsegler, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus, Zweifarbfledermaus und Zwergfledermaus sowie die Zauneidechse identifiziert. Reptilienvorkommen konnten im Rahmen der Kartierungen jedoch nicht nachgewiesen werden. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die meisten nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Arten ausgeschlossen werden. Für die Fledermausarten Kleinabendsegler, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus sowie für die Zauneidechse sind artenschutzrechtliche Konflikte grundsätzlich möglich, diese können jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Zu den erforderlichen Maßnahmen gehören insbesondere die Kontrolle potenzieller Quartierbäume vor Gehölzrodungen, der Erhalt festgestellter Quartiere beziehungsweise deren Ersatz, die Vermeidung einer direkten Beleuchtung von Gehölzbeständen sowie der Einsatz fledermausfreundlicher Beleuchtung mit warmweißen, abgeschirmten Leuchten. Für die Zauneidechse sind die Herstellung eines Ersatzhabitats, die Umsiedlung der Tiere in dieses Habitat, die ökologische Baubegleitung sowie die Sicherung der Baufelder durch temporäre Reptilienschutzzäune vorgesehen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) ist ein ca. 1.200 m² großes Ersatzhabitat anzulegen. Dieses umfasst jeweils drei Totholz- und Steinhaufen, die aus regionalem Material hergestellt und durch geeignete Bodenarbeiten vorbereitet werden. Die restliche Fläche ist extensiv zu pflegen, z. B. durch Mahd oder

Beweidung, wobei eine Verschattung und Verbuschung der Strukturen zu vermeiden ist.

Das Habitat ist dauerhaft offen zu halten und regelmäßig zu pflegen, um seine ökologische Funktion zu sichern. Es muss vollständig vor Beginn der Umsiedlung der Zauneidechsen hergestellt und funktionsfähig sein, sodass eine durchgehende Ersatzlebensstätte gewährleistet ist.

Zum Schutz der Avifauna sind Gehölzrodungen grundsätzlich außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sofern Eingriffe während der Brutzeit erforderlich werden, sind die betroffenen Bereiche vor Beginn der Maßnahmen durch fachgutachterliche Kontrollen auf aktuelle Brutvorkommen zu überprüfen. Darüber hinaus wird empfohlen, entfallende Gehölzstrukturen durch standortgerechte Ersatzpflanzungen zu kompensieren und ergänzend Fledermauskästen für baumbewohnende Arten anzubringen. Erhebliche bau-, anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Tierwelt sind nach den Ergebnissen des Gutachtens nicht zu erwarten. Vorübergehende Störungen während der Bauzeit beschränken sich auf temporäre Verdrängungseffekte, da im Umfeld ausreichend Ausweich- und Ersatzlebensräume vorhanden sind.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz ist daher nicht erforderlich.

11. Bodenschutz

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seiner Stellungnahme zum nachsorgenden Bodenschutz vom 21.06.2025 mitgeteilt, dass sich nach Abfrage der Altflächen-datei für den räumlichen Geltungsbereich auf dem Flurstück Flur 4, Nr. 248 ein Eintrag mit der ALTIS-Nr. 438.011.010-001.335 befindet. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Altablagerung („Deponie für Erdaushub und Bauschutt“). Der Status der Fläche lautet „Altlastenverdacht aufgehoben“.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist grundsätzlich die Prüfung einer möglichen Sanierungsrelevanz im Hinblick auf potenzielle Bodeneingriffe und Nutzungsänderungen erforderlich. Das weitere Vorgehen ist gegebenenfalls mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz, abzustimmen.

Für das Flurstück Flur 4, Nr. 248 im Nordwesten des Plangebietes ist jedoch keine Nutzungsänderung vorgesehen. Die Fläche soll der natürlichen Sukzession überlassen werden und wird nicht baulich in Anspruch genommen. Aufgrund des aufgehobenen Altlastenverdachts sowie der fehlenden Nutzungsänderung wird derzeit keine Sanierungsrelevanz gesehen.

Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan unter dem Titel „Bodenbelastungen“ aufgenommen:

„Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Menschen und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.“

*Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5, zu informieren.
Darüber hinaus ist ein Fachgutachter für Altlastenfragen hinzuzuziehen.“*

12. Verkehrliche Aspekte / Ver- und Entsorgung

12.1 ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet des Teilplanes A befindet sich in unmittelbarer Nähe zu zwei Bushaltestellen an der Rodgau-Ringstraße.

Die Bushaltestelle „Rodgau Dudenhofen Stauffenbergschule“ liegt nördlich des Plangebiets unmittelbar am nördlichen Erschließungsweg. Die Haltestelle „Rodgau-Nieder-Roden Badesee“ befindet sich südlich des Plangebiets.

Im Fahrplanjahr 2025 verkehren an den beiden Haltestellen lediglich einzelne Schülerfahrten der Buslinie OF-40. Darüber hinaus ist das Plangebiet an das On-Demand-Shuttle „kvgOF Hopper“ angebunden

Der Bahnhof Dudenhofen befindet sich ca. 500 m (Luftlinie) östlich des Plangebiets. Die S-Bahn-Linie S 1 verbindet Dudenhofen mit weiteren Stadtteilen von Rodgau, in südlicher Richtung mit Rödermark sowie über Offenbach am Main hinaus mit Frankfurt am Main und Wiesbaden.

12.2 Erschließung des Plangebietes

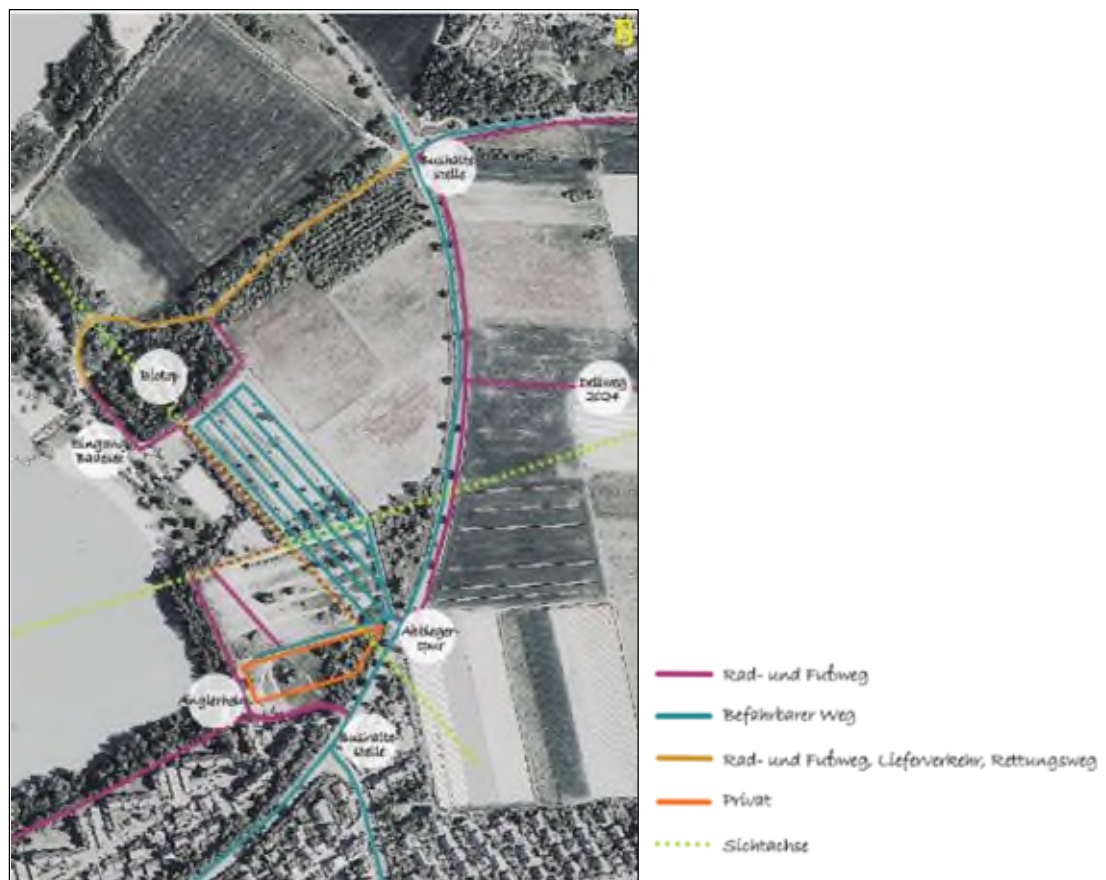
Der Teilplan A des Plangebietes verfügt durch die Rodgau-Ringstraße über eine gute Anbindung an die L 3121 und die Bundesstraße B 45 und damit an das überregionale Verkehrsnetz.

Für den Kfz-Verkehr wird das Plangebiet im südlichen Bereich über die Rodgau-Ringstraße erschlossen. Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist bereits vorhanden und bleibt erhalten. Er wird als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Ebenso wird im Süden weiterhin eine Erschließung für Fußgänger und Radfahrende gewährleistet.

Eine weitere Erschließung für den Fuß- und Radverkehr befindet sich im Norden des Gebietes. Der Teilplan A ist vom Stadtteil Dudenhofen über die Mainzer Straße und die festgesetzte „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg, Lieferverkehr, Landwirtschaftlicher Verkehr“ erreichbar. Der Weg ist für die Belieferung des Strandbades und den Rettungsdiensten sowie für den landwirtschaftlichen Verkehr angedacht und auch bereits im Bestand vorhanden. Um die Erreichbarkeit des Einganges des Badesees sowie der dortigen Fahrrad-Stellplätze zu ermöglichen, wird ein zu den Stellplatzflächen abzweigender Weg als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Um den Zugang für Fußgänger und Radfahrende in der Nord-Süd-Ausrichtung zu ermöglichen wird eine weitere „Verkehrsfläche besonderer

Die Aufteilung der Wege für verschiedene Verkehrsteilnehmer ist aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



Quelle: Naherholungskonzept am Rodgausee
Burghammer Landschaftsarchitektur, Wetzlar

12.3 Ver- und Entsorgung

Die Stadt Rodgau ist als Aufgabenträgerin der öffentlichen Wasserversorgung zuständig und betreibt gemeinsam mit den Stadtwerke Rodgau das öffentliche Trinkwassernetz zur Versorgung der Abnehmer. Der Wasseranschluss des Teilplanes A befindet sich im Bereich der Seestraße 56; von dort aus erfolgt die Versorgung mit Trinkwasser.

Der ZWO kann die zusätzlich erforderlichen Wassermengen für das Plangebiet im Rahmen seiner Wasserrechte sowie der durch Vorlieferanten neu erschlossenen Wassermengen bereitstellen.

13. Nachrichtliche Übernahme

Innerhalb der unter Kapitel 7.3 erwähnten festgesetzten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind gesetzlich geschützte Biotopflächen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 HeNatG vorzufinden. Diese sind:

§ A – Sandmagerrasen

§ B – Tümpel, Röhricht und Sümpfe

§ C – Grauweidengebüsch bzw. Erlen-Weiden-Ufergehölz

Die geschützten Biotope wurden in den Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich übernommen.

14. Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung unter anderem die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Zudem ist zu ermitteln, inwieweit die auf Grundlage des Bebauungsplans ermöglichten Eingriffe ausgeglichen werden können.

Aus der Vergleichsberechnung ergibt sich, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan Eingriffe in einer Größenordnung von rund 140.000 Wertpunkten im Vergleich zur Bestandsbewertung verbleiben. Somit sind zusätzliche naturschutzfachliche Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs erforderlich.

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

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

Nach dem Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. 45 „Naherholungskonzept Badeseen“ ein Gesamtdefizit von 140.213 Wertpunkten. Dieses wird vollständig durch die Zuordnung externer Kompensationsflächen ausgeglichen. Für den Teilplan B (Gemarkung Hainhausen, Flur 217/1 tlw.) wird eine Aufforstungsfläche von 7.532 m² mit 17 Wertpunkten je m² angesetzt, was 128.044 Ökowertpunkten entspricht. Der Teilplan C (Gemarkung Jügesheim, Flur 19 Nr. 361/1) umfasst 1.107 m² mit 11 Wertpunkten je m², entsprechend 12.177 Ökowertpunkten. Insgesamt werden somit 140.221 Ökowertpunkte zugeordnet, wodurch der durch den Teilplan A vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft vollständig kompensiert wird.

Planungsrechtlich werden die Teilpläne B und C als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Waldneuanlage“ festgesetzt. Für den Teilplan B ist die Entwicklung eines standortgerechten Laubwaldes aus Buchen, Eichen und begleitenden Edellaubhölzern vorgesehen, der dauerhaft zu erhalten ist. Der Teilplan C ist als feuchtigkeitsgeprägter Auwald zu entwickeln.

15. Umweltprüfung

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichts ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Strukturiert nach Schutzgütern wird der vorhandene Zustand aufgezeigt und die sich derzeit abzeichnenden Umweltauswirkungen der Planung werden dargelegt und bewertet.

Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil der Begründung in Form einer Anlage beigelegt.

16. Städtebauliche Daten (aufgerundet)

Teilplan A

Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,027 ha
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg, Lieferverkehr, Landwirtschaftlicher Verkehr:	ca. 0,39 ha
Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg:	ca. 0,12 ha
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Landwirtschaftlicher Verkehr / Fuß- und Radweg:	ca. 0,009 ha
Fläche für Sport- und Spielanlagen:	ca. 1,145 ha

Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün: ca. 0,019 ha

Öffentliche Grünfläche – Badensee:
davon ca. 3,34 ha

- Fläche für Stellplätze ca. 3,06 ha
- Fläche für Stellplätze – Motorräder ca. 0,20 ha
- Fläche für Stellplätze – Fahrräder ca. 0,08 ha

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

- Maßnahmenfläche – Sandmagerrasen: ca. 0,29 ha
- Maßnahmenfläche – Sukzession: ca. 2,28 ha
- Maßnahmenfläche – Ackerbrache: ca. 0,305 ha

Geltungsbereich des Teilplans A gesamt: **ca. 7,93 ha**

Teilplan B

Umgrenzung von Flächen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft – Waldneuanlage **ca. 0,75 ha**

Teilplan C

Umgrenzung von Flächen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,
Natur und Landschaft – Waldneuanlage **ca. 0,11 ha**

Geltungsbereich gesamt: 8,79 ha