

Bebauungsplan

„Wohngebiet - Hinter dem Dell“



Stadt Rodgau
Landkreis Offenbach
Umweltbericht

Stand: Vorentwurf

Auftraggeber:

Magistrat der Stadt Rodgau
Hintergasse 15
63110 Rodgau

Bearbeiter:

iSA Ingenieure für Städtebau und Architektur
Hauptstr. 44
67716 Heltersberg
Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99
E-Mail: info@isa-ingenieure.de

Heltersberg, am 12. März 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Aufgabenstellung:	7
2.	Darstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	8
3.	Standort, Art und Umfang der geplanten Maßnahmen	9
4.	Bedarf an Grund und Boden.....	9
5.	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes.....	9
5.1.	Fachgesetze	10
5.3.	Übergeordnete Planungen.....	13
6.	Bestandsaufnahme des einschlägigen Umweltzustands	15
6.1.	Biotoptypen, Pflanzen, Tiere, und biologische Vielfalt	15
7.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	18
8.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	20
9.	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	20
10.	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	20
11.	Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	20
12.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	20
13.	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	21
14.	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	21
15.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	21
16.	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	21
17.	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	21
18.	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	21
19.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)	21
20.	Abschließendes Fazit	22
21.	Quellen- und Literaturverzeichnis.....	23
22.	Anhänge	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des B-Plans.....	7
Abbildung 2: Bestandsbiotoptypen	17
Abbildung 3: Zielbiotoptypen	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung.....	22
---------------------------------------	----

Abkürzungsverzeichnis

Abs.: Absatz

BauGB: Baugesetzbuch

BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz

BImSchG: Bundes-Immissionsschutzgesetz

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz

FFH-RL: Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

HLBK: Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung

u.a.: unter anderem

1. Anlass und Aufgabenstellung:

Die Stadt Rodgau plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet – Hinter dem Dell“ zur Realisierung von Wohnbebauung. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von etwa 5,2 ha und soll zu einem Wohngebiet mit Anschluss an die bestehende Infrastruktur entwickelt werden. Im Westen und Süden grenzt das Gebiet an bestehende landwirtschaftliche Flächen, im Norden an die Mainzer Straße und im Osten an die Claus-von-Stauffenberg-Straße sowie an das bestehende Schulgelände.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Umweltprüfung durchzuführen, um den Belangen des Umweltschutzes gerecht zu werden. Dabei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben, ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Grundlage bildet das Anforderungsprofil gemäß Nummer 2 der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Untersuchungen hängen vom jeweiligen planerischen Einzelfall sowie den daraus resultierenden erheblichen Umweltbelangen ab, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.



Abbildung 1: Geltungsbereich des B-Plans

2. Darstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Zweck der Planung ist die Realisierung eines Wohngebietes mit Einbindung in hochwertige Frei- und Grünraumstrukturen. Konkret folgt der Bebauungsplan u.a. folgende Ziele:

- Verkehrliche Erschließung / Gliederung:

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über eine Tempo-30-Zone von der Mainzer Straße bis zur Mitte des Gebiets, im Süden schließt sich ein verkehrsberuhigter Bereich an. Das Gebiet wird in zwei Verkehrsbereiche unterteilt: Im Norden entstehen Mehrfamilienhäuser, im Süden eine lockerere Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Zudem wird das Gebiet durch zwei Grünzüge strukturiert, die Verbindungen von den landwirtschaftlichen Flächen im Westen bis zur Schule im Osten schaffen.

- Städtebauliche Struktur:

Im Bereich der Mainzer Straße ist eine dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern vorgesehen. Die Bebauungsart dient auch dem Lärmschutz. In diesem Abschnitt konzentrieren sich Miet- und Eigentumswohnungen, während ein nördlicher Grünzug die Bebauung auflockert und Raum für Fuß- und Radwege, Spielflächen und Sitzgelegenheiten bietet. Entlang der Schulerweiterungsfläche bis zum Spielplatz sind Einzel-, Doppelhäuser und Reihenhäuser geplant. Die Bebauungsart soll im Plan flexibel bleiben. Für die südlich gelegene Bebauung ist der Spielplatz fußläufig schnell erreichbar. Die Bebauungsdichte nimmt von Norden nach Süden ab, um einen städtebaulich attraktiven Abschluss im Westen zu schaffen.

- Grünzüge / Oberflächenwasserversickerung / Aufenthaltsflächen / Lärmschutz:

Der Bebauungsplan sieht Grünzüge vor, die das Plangebiet auflockern, der lokalen Bevölkerung Aufenthaltsräume bieten und der Versickerung des Regenwassers dienen. Zudem ermöglichen sie Frischluftzufuhr aus den westlichen Kaltluftgebieten in das Plangebiet. Ein Grünzug entlang der Schulerweiterung soll genug Freiflächen zum Schutz von Lärm zwischen der Schule und den Wohnhäusern schaffen. Ein weiterer Grünzug zwischen Mainzer Straße und Wohnbebauung soll als Lärmschutzwall ebenfalls als Lärmschutz fungieren.

- Klimawandel:

Um die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken, sieht der Bebauungsplan eine Begrünung der Dachflächen sowie die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik und Solarthermie vor.

3. Standort, Art und Umfang der geplanten Maßnahmen

Das Gebiet grenzt im Westen und Süden an bestehende landwirtschaftliche Flächen, im Norden an die Mainzer Straße und im Osten an die Claus-von-Stauffenberg-Straße sowie an das bestehende Schulgelände an.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 6 ha und umfasst die Flurstücke 60/2, 202, 203, 204, 205, 206, 207/1, 207/2, 208/1, 208/2, 209, 210, 211/1, 255/7, 255/8, 255/9, 255/10, 261/1, 262, 263/2 und 263/3 der Flur 4.

Beim vorliegenden Planvorhaben steht die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für junge Familien im Vordergrund. Aufgrund der bedarfsgerechten Grundstückszuschnitte sowie der hohen Nachfrage in der Metropolregion Rhein-Main weist das Plangebiet eine hohe städtebauliche Dichte auf. Dementsprechend bietet das Plangebiet Wohnraum für potenziell bis zu 500 neue Bewohner. Neben Wohngebäuden sind Verkehrsfläche, Parkplätze, Garagen, Zufahrten und Wege vorgesehen. Als Entlastung für die Umwelt und zum Wohlbefinden der Einwohner entstehen Grünzüge, Grünflächen, Spielplätze und Bäume.

4. Bedarf an Grund und Boden

80 % der Gesamtfläche des Plangebiets wird künftig als Wohn- und Verkehrsfläche genutzt, während der Anteil der Grünflächen lediglich 20 % beträgt.

Flächenbilanz nach der Bebauung

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	27.268,1	51
Straßenverkehrsfläche	13.004	25
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Gehweg“	1.841,7	3
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Stellplätze“	689,5	1
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	5.728,8	11
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	4.666,6	9
Gesamt:	53.198,7	100

5. Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird erläutert, wie diese Ziele und Umweltbelange während der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden:

5.1. Fachgesetze

Bauplanungsrecht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Erstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, um die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB angemessen zu berücksichtigen. Die ermittelten und bewerteten Umweltschutzbelange müssen gemäß § 2a BauGB als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne in einem Umweltbericht beigelegt werden. Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert. Folgende Kriterien sind zu prüfen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und anderen öffentlichen Träger öffentlicher Belange dazu aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

Artenschutzrecht:

Nach den artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 BNatSchG gilt es, die folgenden Zugriffsverbote in Hinblick auf europäische Vogelarten sowie Arten des Anhang IV der FFH-RL zu beachten.

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Tötungsverbot**),

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (**Störungsverbot**),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Schädigungsverbot**),
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (**Schädigungsverbot Pflanzen**)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans:

Durch die strukturreiche Vegetation im Geltungsbereich des Plangebiets, den Sträuchern, den Bäumen und Gebüschern ist ein Potential für Vögel, Reptilien, Säugetiere (insbesondere die Haselmaus) sowie Maculinea-Arten gegeben. Ergebnisse der faunistischen Erfassungen zu dieser Tiergruppen im Plangebiet liegen vor. Eine artenschutzrechtliche Prüfung muss durchgeführt werden, um Verbotstatbestände nach § 44 zu vermeiden.

Bodenschutzrecht:

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 31. August 2015 ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen.

Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans:

Die Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Wasserschutzrecht:

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans:

Die Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Immissionsschutzrecht:

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2017 geändert wurde, ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht insbesondere eine Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete vor und fordert in der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM10, PM2,5 und NO2) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität. Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans:

Die Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Eingriffsregelung:

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen auszugleichen bzw. zu kompensieren

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans:

Eingriffsbilanzierung kann der Tabelle 1 im Kapitel 19 entnommen werden. Die Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen sind im weiteren Verfahren nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu ergänzen.

5.2. Fachpläne

Lärmaktionsplan

Die Lärmaktionsplanung bewertet die Lärmsituation und formuliert Maßnahmen, Konzepte und Strategien, die zur Lärmreduzierung beitragen und Lärmbelästigung entgegenwirken. *Die Lärmaktionsplanung für das Planvorhaben liegt noch nicht vor.*

5.3. Übergeordnete Planungen

Eine übergeordnete Planung für Rodgau ist mit dem Landesentwicklungsplan Hessen aus dem Jahr 2020 auf Ebene der Landesplanung und auf Ebene der Regionalplanung mit dem Regionalplan Südhessen, bzw. den regionalen Flächennutzungsplan der Region Frankfurt am Main aus dem Jahr 2010 gegeben. Für den regionalen Flächennutzungsplan gibt es einen sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien aus dem Jahr 2019.

Landesentwicklungsplan Hessen (LEP)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2020 bildet den übergeordneten Rahmen der Landesplanung in Hessen. Der LEP enthält unter anderem:

- Die Strukturräume
- Die zentralen Orte
- Die Anforderungen an die Siedlungsstruktur, Wohn und Gewerbeflächenentwicklung
- Die landesweit bedeutsamen Trassen und Standorte für die Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur
- Die landesweit bedeutsamen Festlegungen zur Freiraumstruktur insbesondere zu Naturschutz und Landschaftspflege
- Die Anforderungen an den Schutz der natürlichen Ressourcen, den Hochwasserschutz, den Klimaschutz und die standortgebundene Rohstoffwirtschaft

- Eine Vorausschau zur Struktur und Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft für das Land und die Regionen.

Rodgau ist im Landesentwicklungsplan als Polyzentrales Mittelzentrum im Regionalverband Frankfurt RheinMain festgelegt. Außerdem ist die Stadt in einen Bereich für Verbund von Trockenlebensräume gelegen. Das Plangebiet liegt in einem agrarischen Vorzugsraum.

Weitere Grundsätze sind zum Naturschutz im Kapitel 4.2.1 „Flora, Fauna und Landschaft“ und im Kapitel 4.2.3 „Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel und Luftreinhaltung“

- (G) Natur- und Landschaftsräume in Hessen sollen auch künftig ihre Funktionen als Lebensräume, Rastbereiche und Wanderkorridore für die im Schwerpunkt hier heimischen Tier- und Pflanzenarten geschützt werden.
- (G) Zur Erhaltung, Entwicklung und Vernetzung von Natur und Landschaft sollen insbesondere folgende Maßnahmen angestrebt werden (Auswahl von Maßnahmen):
 - Die Freihaltung von Offenlandbereichen in waldreichen Räumen
 - Maßnahmen zur Stabilisierung des Landschaftswasserhaushaltes, z. B. in grundwasserabhängigen Landökosystemen oder naturnahen alten Wäldern.
- (G) Auf allen Planungsebenen sollen die Möglichkeiten zur Reduzierung klimarelevanter Spurengase, insbesondere Kohlendioxid (CO₂), durch eine angepasste Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung, den Ausbau Erneuerbarer Energien sowie die Sicherung und Entwicklung von CO₂-Senken (z. B. Moore und Wälder), konsequent genutzt werden.

Ziele der Raumordnung, die für das Vorhaben auf Umwelttechnischer Sicht relevant sind, sind im Kapitel 4.2.2 „Bodenschutz und Altlasten“

- (Z) Mit Böden ist sparsam und schonend umzugehen. Der Wiederverwendung von bereits für Siedlungs-, Gewerbe- und Infrastrukturanlagen genutzten Flächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme bisher baulich nicht beanspruchter Böden einzuräumen.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan Region Frankfurt am Main

Der Regionale Flächennutzungsplan des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain vereint den Regionalplan und den Flächennutzungsplan. Der aktuelle regionale Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 2010. Der regionale Flächennutzungsplan besteht aus einer Hauptkarte und zwei Beikarten sowie einen Textteil. Inhalte dieser Karten sind:

- Die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen
- Kennzeichnungen, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen

- Ausgewählte Inhalte des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main

Demnach ist für das Plangebiet eine geplante Wohnbebauung in dem regionalen Flächennutzungsplan ausgewiesen, aufgrund dieser Darstellung muss der regionale Flächennutzungsplan nicht geändert werden. Südlich und Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion sowie eine Fläche für die Landwirtschaft und eine ökologische bedeutsame Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Außerdem befindet sich das Plangebiet in eine Trinkwasserschutzzone III. Die Umgebung ist ebenso als Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt.

Als raumordnerisches Ziel ist die Stadt Rodgau auch im regionalen Flächennutzungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen. Zudem ist die Stadt Teil der Siedlungsachse Offenbach – Rodgau – Rödermark. Als maximale Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2006-2020 ist für die Stadt Rodgau einen Flächenanteil von 94 ha festgelegt. Für das Plangebiet relevante Grundsätze sind in Kapitel 4,8 „Bodenschutz“ zu finden:

- (G 4.8-1) Böden sind schonend und sparsam zu nutzen. Die Versiegelung ist auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken. Die Wiederverwendung von bereits für Siedlungs-, Gewerbe- und Infrastrukturanlagen genutzten Flächen hat Vorrang vor der Inanspruchnahme bisher anders genutzter Böden.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan muss die übergeordneten Planungsziele berücksichtigen.

6. Bestandsaufnahme des einschlägigen Umweltzustands

6.1. Biotoptypen, Pflanzen, Tiere, und biologische Vielfalt

Ergebnisse der Biotopkartierung

Im Rahmen des B-Planverfahrens „Nr. 24 Wohngebiet - Hinter dem Dell“ in der Stadt Rodgau war die Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Vier Begehungen zur Erfassung der Biotopstrukturen erfolgten am 30.07. und 31.07. sowie am 01.08. und 02.08.2024.

Der Zuordnung der Biotopstrukturen wurde die „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung KV) vom Oktober 2018 zugrunde gelegt, unter Hinzuziehung der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK) - Kartieranleitung von 2022.

Gesetzlich geschützte Biotoptypen sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden. Bei den Grünflächen handelt es sich v.a. um Ackerflächen, naturnahe Grünlandanlage, Wiesenbrachen, Säumen und Hecken/Gebüschen. Konkret wurden folgende Biotopstrukturen kartiert:

- **02.200:** Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Art auf frischen Standorten: Hierbei handelt es sich um ein 213 m² großes Brombeergebüsch auf Flurstück Nr. 206, dass das Bestandsgehölz im südwestlichen Bereich des Plangebiets zur gegenüberliegenden Ackerfläche hin umrahmt.
- **04.110:** Einheimische Einzelbäume: Hierbei handelt es sich vor allem um Straßenbäume junger Ausprägung entlang der Mainzer Straße im Norden sowie um vereinzelt Kiefern (*Pinus sylvestris*) mittlerer Ausprägung auf den Flurstücken Nr. 205 und 206 im südwestlichen Bereich des Plangebiets.
- **04.600:** Feldgehölze: Hierbei handelt es sich vor allem um Gehölzflächen im östlichen und südöstlichen Bereich des Plangebiets mit einer Gesamtfläche von 1.785 m², die u.a. aus Waldkiefern (*Pinus sylvestris*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Hundrose (*Rosa canina*), Kirschpflaume (*Prunus cera*) und Traubenkirsche (*Prunus serotina*) bestehen.
- **06.370:** Naturnahe Grünanlage: Hierbei handelt es sich um Grünlandbestände im nördlichen (Flst. Nr. 210 und 211/71), mittleren (Flst. Nr. 207/1, 207/2, 208/1 und 208/2) sowie südwestlichen Bereich (Flst. Nr. 202) des Plangebiets, mit einer Gesamtfläche von 20.541 m², was 39 % des Plangebiets entspricht.

Die Vegetation zeigt das Vorkommen einiger typischer Arten, darunter Gemeiner Buchweizen (*Fagopyrum esculentum*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Wiesenpippau (*Crepis biennis*), Wiesenlabkraut (*Galium album* agg.) und Zottige Wicke (*Vicia villosa*).

Auch Wiesengräser wie Glatthafer (*Arrhenaterum elatius*), Knautgras (*Dactylis glomerata*) und Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*) sind anzutreffen. Insgesamt ist der Bestand als mäßig artenreich zu beschreiben. Es fehlen Mager- bzw. feuchte oder trockenheitsliebende Arten. Stattdessen dominieren in den Randbereichen nährstoffliebende Pflanzen wie Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Wiesenkerbel (*Anthriscus pratensis*). Der Bestand scheint nicht regelmäßig gemäht zu werden.

- **06.380:** Wiesenbrache und ruderaler Wiesen: Auf den Flächen der Flst. Nr. 205 und 206 befinden sich neben Feldgehölzen, Einzelbäumen und Brombeergebüschen auch Wiesenbrachen des Typus 06.380.
- Zum Zeitpunkt der Begehung befand sich der Bestand in einem ungepflegten Zustand und scheint ebenfalls nicht regelmäßig gemäht zu werden. Die Flächen sind rd. 1645 m² groß

und werden vom gewöhnlichen Beifuß dominiert.



Abbildung 2: Bestandsbiotoptypen

- **09.152:** Artenarme Feld-, Weg- und Wiesen säume: Kleinteilige bandartige Säume verlaufen am östlichen Randbereich des Plangebiets. Sie ist 351 m² groß.
- **09.160:** Straßenränder: Hierbei handelt es sich um gräserdominierte Grünlandbestände entlang der Mainzer Straße im nördlichen Randbereich des Plangebietes mit einer Größe von 723 m².
- **10.510:** Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen: Hierbei handelt es sich um 1286 m² große Flächen der Mainzer Straße im nördlichen Bereich des Plangebiets.
- **10.530:** Schotter-, Kies- und Sandflächen, -wege, -plätze: Schotterwege finden sich am westlichen und südlichen Randbereich auf einer Fläche von 1339 m².
- **10.610:** Bewachsene, unbefestigte Feldwege: Zwei schmale bewachsene, unbefestigte Feldwege verlaufen parallel im Plangebiet von West nach Ost. Beide Feldwege nehmen

eine Fläche von 198 m² im Plangebiet.

- **11.191:** Intensiv genutzter Acker: 46 % der Fläche des Plangebiets wird als intensiv Acker genutzt.

Gesetzlich geschützte Biotoptypen sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden sind. Die Bewertung dieser betroffenen Flächen und die Festlegung entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Kapitel 19.

Artenschutz

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet wird zukünftig aus nachfolgenden Biotoptypen bestehen:

- **06.480:** Sonstige Magerrasen (2.944 m²): Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz Sandrasenvegetation“ festgesetzt. Die kennzeichnende Pflanzengesellschaft sind die Blauschillergrasrasen. In den Blauschillergrasrasen wachsen besonders bestandsgefährdete und an diesen Lebensraumtyp angepasste Pflanzenarten. u. a. werden auf dieser Fläche folgende typische Pflanzenarten angepflanzt:

Blaugrüne Kammschmiele (*Koeleria glauca*)
Sand-Silberscharte (*Jurinea cyanoides*)
Berg-Steinkraut (*Alyssum montanum*)
Sand-Schaumkresse (*Cardaminopsis arenosa*)
Steppen-Wolfsmilch (*Euphorbia seguieriana*)
Sand-Radmelde (*Bassia laniflora*)
Heidenelke (*Dianthus deltoides*)
Sand-Lotwurz (*Onosma arenaria*)
Büschel-Gipskraut (*Gypsophila fastigiata*)
Frühe Segge (*Carex praecox*)
Badener Rispengras (*Poa badensis*)

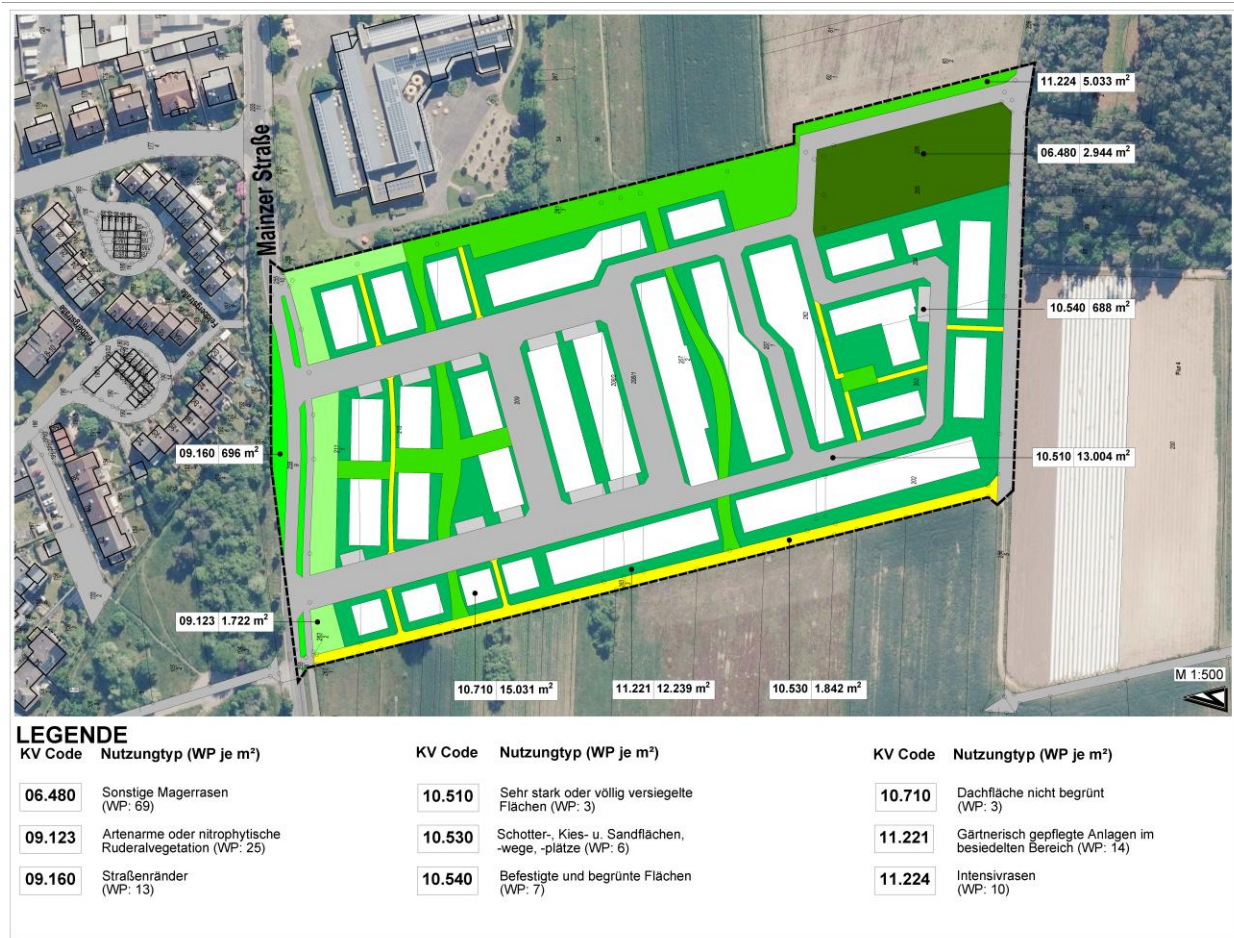


Abbildung 3: Zielbiotoptypen

- **09.123:** Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation (1.722 m²): Im nördlichen Bereich des Plangebiets werden drei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ festgesetzt. Der Lärmschutz selbst wird aus Erdausschüttungen bestehen, auf denen sich eine intensiv gepflegte, nitrophytische Ruderalvegetation entwickeln soll.
- **09.160:** Straßenränder (696 m²): Straßenränder werden u. a. mit Intensivrasen und heimischen Staudenarten begrünt.
- **10.510:** Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (13.004 m²): Hier handelt es sich um asphaltierte öffentliche Straßenverkehrsflächen.
- **10.530:** Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze (1.842 m²): Hier handelt es sich um öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- **10.540:** Befestigte und begrünte Flächen (688 m²): Im Bereich der Stellplätze werden wasserdurchlässige Rasengittersteine genutzt, um die Fläche nicht komplett zu versiegeln.
- **10.710:** Dachfläche nicht begrünt (15.031 m²): Hier handelt es sich um vollständig versiegelte Gebäudeflächen.
- **11.221:** Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (12.239 m²): Hierbei handelt es sich um private Grünflächen, die die Wohngebäude umgeben. Sie werden zu Blühwiesen mit typischer Bepflanzung der Privatgärten, bestehend aus Rasen, heimischen Stauden und Obstbäumen, gestaltet.
- **11.224:** Intensivrasen (5.033 m²): Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“, „Grünverbindung“, „Quartiersspielplatz“ und „Pocket Park mit Freizeiteinrichtungen“ festgesetzt. Diese Flächen werden überwiegend mit Intensivrasen begrünt.

8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

9. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

10. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

11. Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

12. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich noch keine endgültige Bewertung darüber treffen, ob erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten und diese zu Grenzwertüberschreitungen führen.

13. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

14. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

15. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

16. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

17. Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art der geplanten Nutzungen und deren Dichte lassen sich keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels ableiten. Aufgrund der zu rodenden Gehölzbestände können mikroklimatische Nachteile für den betroffenen Bereich jedoch nicht ausgeschlossen werden. Diese sollen jedoch durch Begrünung des Plangebiets und Anpflanzung von 108 neuen Bäumen ersetzt kompensiert werden.

18. Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen. Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

19. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen werden im weiteren Verlauf der Planung festgesetzt. Durch die Umsetzung des B-Plans kommt es voraussichtlich zu einem Wertverlust von 546.676,00 WP. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung

Blatt Nr. Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV																			
Bez. der Maßnahme, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück Wohngebiet "D24 - Hinter dem Dell", Stadt Rodgau, Landkreis Offenbach, Regierungsbezirk Darmstadt																			
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV										WP		Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]		Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung										/qm		vorher		nachher		vorher		nachher	
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform				\$30 LRT	Zus Be w					Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10			
1	2a	2b				2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich																			
1. Bestand vor Eingriff																			
Übertr.v.Bl. Nr.																			

21. Quellen- und Literaturverzeichnis

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

22. Anhänge

- Bestandsplan
- Konzept der Zielbiotoptypen