

**Landschaftsplan**

zum

**Bebauungsplan**  
**„Südlich der**  
**Adolf-Reichwein-Straße“**

**Gemeinde Rodenbach**  
**OT Niederrodenbach**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsraums</b> .....	<b>1</b>
2.1	Lage.....	1
2.2	Naturräumliche Einordnung.....	2
2.3	Flächennutzungen.....	2
2.4	Boden.....	2
2.5	Wasser.....	4
2.6	Klima.....	4
2.7	Flora.....	5
2.8	Fauna.....	6
2.9	Landschaftsbild und Erholungsnutzung.....	8
2.10	Landschaftsbildanalyse.....	8
2.11	Schutzgebiete.....	9
<b>3.</b>	<b>Planung</b> .....	<b>10</b>
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan, 2010 (RegFNP).....	10
3.2	Landschaftsrahmenplan.....	10
3.3	Bebauungsplan.....	10
<b>4.</b>	<b>Eingriff / Ausgleich</b> .....	<b>12</b>
4.1	Eingriffsbeschreibung.....	13
4.2	Eingriffskomponenten im Einzelnen.....	15
4.3	Eingriffsminimierung.....	16
4.4	Ausgleichskomponenten im Einzelnen.....	17
4.5	Ausgleichsmaßnahmen in Teilplan A.....	20
4.6	Bilanzierung.....	21
4.7	Ausgleichsmaßnahmen in Teilplan B.....	24
4.8	Erwerb von Ökopunkten.....	24
4.9	Gesamtbilanz.....	25

## **1. Allgemeines**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rodenbach hat in ihrer Sitzung am 27.08.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Adolf-Reichwein-Straße“ beschlossen, mit der Maßgabe eine Fläche von ca. 33,9 ha am südwestlichen Ortsrand des OT Niederrodenbach, Gemeinde Rodenbach, bauplanungsrechtlich zu regeln.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren erfolgte 2014. Die erforderlichen Ökoprojekte für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wurden inzwischen erworben und ein aktuelles Artenschutzgutachten im Jahr 2019 erstellt.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsraums**

### **2.1 Lage**

Die Gemeinde Rodenbach liegt im südwestlichen Teil des Main-Kinzig-Kreises und ist durch die günstige, gut ausgebaute Infrastruktur an die wichtigen Hauptverkehrsverbindungen angeschlossen.

Das Plangebiet ist über die Adolf-Reichwein-Straße an die L 3483 angebunden.

Über das Langenselbolder Dreieck besteht eine Verbindung an die A66 und A45. Eine weitere wichtige verkehrstechnische Verbindung erfolgt über Hanau Wolfgang an die B43a und B43 an die A3, A45 und A66.

Rodenbach grenzt im Norden an die Stadt Langenselbold, im Nordosten an die Gemeinde Hasselroth, im Osten an die Gemeinde Freigericht, im Süden an die Stadt Alzenau und die Gemeinde Kahl am Main (beide Landkreis Aschaffenburg), im Westen an die Stadt Hanau sowie im Nordwesten an die Gemeinde Erlensee.

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Niederrodenbach mit ca. 8.700 Einwohnern und Oberrodenbach mit ca. 2.400 Einwohnern.

Das Plangebiet wird im Norden von der Adolf-Reichwein-Straße begrenzt. Der Planungsraum nimmt die Freiflächen am südwestlichen Rand des OT Niederrodenbach ein und erstreckt sich fast bis zum Waldrand des Staatsforstes Wolfgang. Die östliche Grenze des Plangebiets schließt sich an die vorhandene Bebauung der Alzenauer Straße an. Westlich grenzt der Geltungsbereich des Plangebietes an das Altenzentrum, südlich an das Waldstadion, die Schießsportanlage und die Bulauhalle.

Das Gelände liegt zwischen ca. 127,00 m ü. NN im Osten und ca. 120,00 m ü. NN im Westen und weist damit ein sehr geringes Ost - West Gefälle auf.

## 2.2 Naturräumliche Einordnung

Nach der naturräumlichen Gliederung von Deutschland gehört dieser Bereich der Büdingen-Meerholzer Hügelland zur Untereinheit Oberrodenbacher Hügelland. Die Einheit leitet bereits zum Vorderen Spessart über.

Das Büdingen-Meerholzer Hügelland wird von der Niederung der Kinzig durchzogen, die überwiegend naturnah ausgeprägt ist und im Auenbereich ausgedehnte Grünflächen, Nasswiesen, Röhrichte und Auwald aufweist.

Nördlich anschließend liegt das stark gewellte Ronneburger Hügelland mit breiten muldenförmigen Bachtälern.

Südlich schließt sich das Oberrodenbacher Hügelland mit leichter gewellten, jedoch markanten Einzelbergen gekennzeichnetem Relief an. Die übrigen Fließgewässer der Einheit sind überwiegend naturfern ausgebildet.

Die Gemarkung der Gemeinde Rodenbach geht fließend an der südöstlichen Seite in den Sandsteinspessart über.

Der Sandsteinspessart ist ein relativ dünnbesiedeltes, waldgeprägtes Mittelgebirge, das durch zahlreiche tief eingeschnittene Täler vielfach gegliedert ist. Obwohl die Landschaft, insbesondere im Süden und Osten hohe Nadelbaumanteile aufweist, vermittelt die Großflächigkeit der Wälder den Eindruck einer naturnahen Waldlandschaft.

## 2.3 Flächennutzungen

Die relativ ebene Planfläche wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Weitere Nutzungen sind Grünland, Obstanbau und Kleingärten. Im östlichen Bereich befindet sich ein Reitplatz. Im Norden ist die Adolf-Reichwein-Straße mit einbezogen.

Das Waldstadion und die Bulauhalle befinden sich südwestlich der Planfläche. Diese Sportstätte ist außerhalb des Geltungsbereichs, dennoch ist eine zusätzliche Erschließung und Regelung des ruhenden Verkehrs in die Planung eingearbeitet.

## 2.4 Boden

Nach der Karte des Bodenvierers Hessen liegt im restlichen Planungsraum folgender Bestand vor:

### Bodentyp

Im Plangebiet liegt eine Bodenformgesellschaft aus mächtigem Flugsand vor. Die Bodeneinheit im Plangebiet ist eine Braunerde mit Bändern.

### Bodenart

Die vorherrschende Bodenart im westlichen Plangebiet ist stark sandiger Lehm, im östlichen Bereich liegen überwiegend stark sandiger Lehme und Sand.

### Ertragspotenzial

Das Ertragspotenzial der Böden ist mittel (Klasse 3).

### Ackerzahlen

Die Ackerzahlen der Böden im westlichen Plangebiet liegen zwischen 45-50, im östlichen Bereich überwiegen Ackerzahlen von 30-35 und kleinflächig im mittleren Plangebiet zwischen 50-55.

### Feldkapazität

Die Feldkapazität der Böden ist vorwiegend gering (Klasse 2) partiell sehr gering (Klasse1).

### Nitratrückhaltevermögen

Das Nitratrückhaltevermögen der Böden ist vorwiegend gering (Klasse 2) teilweise sehr gering (Klasse1).

### Standorttypisierung

Es liegen physiologisch trockene Sand-Standorte mit schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt vor.

### Vorbelastung

Diese vorgenannten Böden werden anthropogen durch intensive Landwirtschaft genutzt. Teilflächen des Geltungsbereichs sind bereits bebaut oder versiegelt. Dies betrifft Wirtschaftswege, bestehende Straßen und zwei Hofflächen landwirtschaftlicher Betriebe.

Zu weiteren Vorbelastungen liegen keine Erkenntnisse vor.

### Bodenfunktionsbewertung

In der Gesamtbewertung als Lebensraum für Pflanzen, Funktion der Böden im Wasserhaushalt sowie der Standorttypisierung weisen die Böden im westlichen Plangebiet vorwiegend eine geringe Stufe (Stufe 2), im östlichen Plangebiet eine sehr geringe Stufe (Stufe 1) und kleinflächig im mittleren Plangebiet eine mittlere Stufe (Stufe 3) auf.

## **2.5 Wasser**

### **Grundwasser**

Die mittlere Grundwasserergiebigkeit beträgt im Planungsraum 2-5 l/s. Im westlichen Teil liegt zum Teil ein Porengrundwasserleiter vor.

Von seiner Beschaffenheit ist das Grundwasser im Plangebiet mit einer Gesamthärte > 18° d. H. als hart einzustufen.

Im Plangebiet ein schlecht durchlässiger Grundwasserleiter mit geringer Verschmutzungsempfindlichkeit vor.

### **Oberflächenwasser**

Es befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer im Plangebiet. Lediglich drei kleine verkrautete Gräben.

## **2.6 Klima**

Der Planungsraum ist großklimatisch dem Bereich des warm gemäßigten Regenklimas (Klimaklassifikation von Köppen) zuzuordnen.

Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 2,0-2,2 m/s, gemessen 10 m über Grund.

Die mittlere Niederschlagshöhe liegt bei 601-700 mm/Jahr. Das Niederschlagsmaximum ist in den Sommermonaten zu verzeichnen. Die Tagesmitteltemperatur liegt bei 10,0-11,0 C.

### **Kaltluftabfluss**

Kaltluftströme entstehen vorwiegend durch den Energieverlust infolge langwelliger Ausstrahlung an der Erdoberfläche bei gleichzeitig fehlender oder nur geringer kurzweiliger Einstrahlung. Dies geschieht meist in den Nachtstunden. Die günstigste Vegetation für die Entstehung von Kaltluft ist Grünland, niedrige Vegetation und Brachen.

In der Klimafunktionskarte befindet sich der Planbereich im Raum für Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebieten und zwar als potenziell aktives Frischluftentstehungsgebiet.

Im Planbereich handelt sich um die Flächen, die sich am Ortsrand befinden und überwiegend als Gartenflächen bzw. als landwirtschaftliche Flächen genutzt wurden. Die Flächen mit starker nächtlicher Abkühlung tragen zur Ausbildung lokaler, thermisch induzierter Windsysteme bei. In den Bereichen mit Ackernutzung trägt das Plangebiet nur in den für die Kaltluftentstehung günstigen Vegetationsperioden zur Kaltluftentstehung bei.

Mit Realisierung des Planungsvorhabens entfällt die Fläche, zumindest mit ihrem bebauten Bereich als Kaltluftentstehungsgebiet.

## 2.7 Flora

### **Potenzielle natürliche Vegetation**

Im Planungsraum würde als potenzielle natürliche Vegetation ein „Artenreicher Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald“ vorkommen.

Es wären folgende Gehölze zu erwarten: Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde, Vogelkirsche, Esche, Feldahorn, Flatterulme, Pfaffenhütchen, Weißdorn-Arten, Bluthartriegel, Wasserschneeball und Hundsrose.

### **Reale Vegetation**

In der Vegetationsperiode 2019 wurde eine aktuelle Bestandsaufnahme der Biotopstrukturen und Flächennutzungen durchgeführt.

Folgende Biotop- und Nutzungstypen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes definiert worden (Nummern der Biotoptypen der Hess. Kompensationsverordnung (KV) vom 01.09.2005):

- 02.100/02.500 Gebüsch/Hecke sowohl aus einheimischen als auch fremdländischen Gehölzen (in aufgelassenem Garten) 2.452 m<sup>2</sup>
- 02.300 Nasse voll entwickelte Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten 168 m<sup>2</sup>
- 04.110 Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum 39 m<sup>2</sup>
- 05.241 An Böschungen verkrautete Gräben 556 m<sup>2</sup>
- 06.200 Weiden (intensiv) 51.340 m<sup>2</sup>
- 06.310 Extensiv genutzte Frischwiesen 234 m<sup>2</sup>
- 06.320 Intensiv genutzte Frischwiesen 873 m<sup>2</sup>
- 10.510 Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt) 15.736 m<sup>2</sup>
- 10.510 Versiegelte Hoffläche 8.715 m<sup>2</sup>
- 10.530 Schotter-, Kies- u. Sandwege, -plätze 11.125 m<sup>2</sup>
- 10.610 Bewachsene Feldwege 9.391 m<sup>2</sup>
- 10.710 Überbaute Flächen, Dachfläche nicht begrünt 288 m<sup>2</sup>
- 11.191 Acker, intensiv genutzt 221.940 m<sup>2</sup>
- 11.212 Gärten/Kleingartenanlage mit überwiegendem Nutzgartenanteil 12.478 m<sup>2</sup>
- 11.221 Grünfläche Hundewiese 3.072 m<sup>2</sup>
- 11.224 Sportanlage 1.079 m<sup>2</sup>

Flächenmäßig wird der Planraum von intensiv genutzten Ackerflächen (Getreide- und Spargelanbau, kleinflächig Schnittblumenanbau) dominiert. Zwischen den Äckern im Nordwesten und im mittleren westlichen Bereich finden sich zerstreut Gärten. Dabei tragen die Gärten mit ihren Gehölzbeständen wesentlich zur Strukturierung des eher strukturarmen Plangebietes bei. Bei den Gehölzen der Gärten dominieren Halb- und Viertelstamm-Obstbäume sowie Ziergehölze.

In der Südhälfte überwiegen Grünlandflächen, die intensiv beweidet werden (zumeist mit Reitpferden) und dadurch artenarm sind. Zwischen den Weideflächen liegt ein Grundstück mit teils heimischen, teils fremdländischen Gehölzen, das durch Verbuschung zu einem Feldgehölz zusammengewachsen ist.

Wenige nur temporär wasserführende Gräben und einige Einzelbäume vervollständigen das Vegetationsbild des Plangebietes.

In vorangegangenen Bestandaufnahmen wurden im Plangebiet noch hochwertige, extensiv genutzte Frischwiesen mit Übergängen zu Sandrasen festgestellt. Diese Flächen waren Standort für eine Reihe von typischen Sand- und Magerkeitszeigern, unter denen auch einige Rote Liste Arten zu finden waren.

Diese Wiesenbereiche sind inzwischen nicht mehr existent und sind in Ackerland umgewandelt worden. Sind sie demnach im Bestand als Ackerflächen aufgenommen worden.

## **2.8 Fauna**

Im Jahr 2019 wurden aktuelle faunistische Untersuchungen durchgeführt und ein Artenschutzbeitrag wurde erstellt.

Die Ergebnisse der Erhebungen zum faunistischen Bestand und insbesondere zu den planungsrelevanten Arten lassen sich wie folgt zusammenfassen, der vollständige Bericht findet sich in der Anlage 1:

### ***Fledermäuse***

Insgesamt wurden bei den Begehungen mindestens neun Fledermausarten nachgewiesen. Von den kleinen Arten, die häufig in Siedlungsbereichen und in Innenstädten mit Quartieren an Fassaden und im Dachbereich vorkommen, wurden die Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und die Rauhaufledermaus angetroffen. Von den größeren Fledermausarten kommen im Untersuchungsgebiet vereinzelt das große Mausohr, der Große Abendsegler, der Kleine Abendsegler und die Breitflügelfledermaus vor.



Insgesamt ist große Zahl von Fledermäusen wohl auf die Lage des Plangebietes zurückzuführen, das im Prinzip von drei Seiten von größeren Waldbereichen umgeben ist. Quartiere von kleineren Fledermausarten im Plangebiet sind in den Gebäuden des Pferdehofs und in alten Scheunengebäuden möglich.

Die waldbewohnenden Arten wie Großer Abendsegler und Kleiner Abendsegler und mögliche weitere Myotis-Arten können für die Planung unberücksichtigt bleiben, da sie durch das Vorhaben nicht direkt betroffen sind.

### ***Vögel***

Die Untersuchung 2019 erbrachte ein Arteninventar von insgesamt 54 Vogelarten, von denen 29 als Brutvögel und 25 als Gastvogelarten eingestuft wurden.

Für ein Untersuchungsgebiet von etwa 35 ha Größe ist das Untersuchungsgebiet demnach als artenarm einzustufen. Dies ist vor allem auf die ausgedehnte und strukturarme Ackerflur zurückzuführen. Außer der Feldlerche kommen alle anderen Vogelarten nur in den mit Bäumen und Gebüsch bestandenen Bereichen (Streuobst, Gärten, Hecken, Einzelbäume etc.) oder in den Gebäuden des Untersuchungsgebietes vor. Dabei ist nicht zu verkennen, dass das Untersuchungsgebiet einer erheblichen Freizeitnutzung unterliegt, durch Reitsport, die angrenzende Sportanlage, Spaziergänger mit Hunden und den Freizeitgärten

Die bemerkenswerten und im Artenschutzbeitrag entsprechend zu berücksichtigende Arten sind hier vor allem Steinkauz, Schleiereule, Feldlerche, Goldammer, Haussperling und Feldsperling als Brutvogelarten, die sich in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden und unmittelbar von dem Vorhaben betroffen sein können.

### ***Reptilien***

Im Untersuchungsgebiet kommen drei Reptilienarten vor. Von diesen ist die Zauneidechse eine streng geschützte Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Sie wurde an zwei Stellen des Untersuchungsgebietes gefunden. In der Brache im Zentrum des Gebietes wurden 2019 auch Jungtiere gefunden, die dort eine erfolgreiche Vermehrung belegen. Die weiteren Reptilienarten sind die Blindschleiche, von der ein Nachweis am Westrand erfolgte und die Ringelnatter, die 2019 nicht beobachtet wurde, von der aber Vorkommen in den westlichen Randbereichen am Altenzentrum sowie am Beinholzsee bekannt sind. Insbesondere das Vorkommen der Zauneidechse bedarf einer besonderen Beachtung und Behandlung in der weiteren Planung.

### ***Tagfalter***

Es wurden insgesamt 27 Tagfalterarten im Plangebiet festgestellt. Gefährdete oder seltene Arten fehlen völlig. Das Untersuchungsgebiet ist als durchschnittlich artenreich einzustufen. Da aber Arten mit speziellen Ansprüchen fehlen und die

besonders geschützten Arten in Hessen verbreitet und nicht selten vorkommen, sind keine Maßnahmen im Rahmen des speziellen Artenschutzes durchzuführen.

### ***Heuschrecken***

Unter den angetroffenen 16 Heuschreckenarten befinden sich keine planungsrelevanten Arten. Davon 5 Arten werden auf der Roten Liste Hessens als gefährdet eingestuft. Das Hauptverbreitungsgebiet der Heuschrecken im Planungsraum sind randliche Strukturen an den Weideflächen und am Fußballplatz. Diese werden vom Bauvorhaben nicht betroffen.

## **2.9 Landschaftsbild und Erholungsnutzung**

Landschaftlich ist der Planungsraum mäßig strukturiert und reliefarm. Es handelt sich um eine weitestgehend ebene Fläche mit einem sehr geringen Gefälle. Ca. 90 % der Fläche sind intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Weiden). Strukturen finden sich als intensiv genutzte Obstwiesen im nordwestlichen Bereich, einzelnen Bäumen sowie einem Feldgehölz.

Der Planungsraum ist von der Adolf-Reichwein-Straße und dem angrenzenden Wohngebiet an der östlichen Seite einsehbar. Weiträumig ist der Planungsraum nicht einsehbar, da er nach Süden und Westen von Wäldern umgeben ist.

Bezüglich der Erholungsnutzung wird das Plangebiet zurzeit überwiegend für die Tageserholung in den Gärten, für Reiten und Spaziergänge sowie am Westrand für sportliche Aktivitäten genutzt.

## **2.10 Landschaftsbildanalyse**

### ***Eigenart***

Die Unverwechselbarkeit der Büdingen–Meerholzer Hügelland ist die ausgeprägte Eigenart und Struktur der „buckeligen Landschaft“, der sanften Aufwölbungen im Zentrum die im Süden erst mit der Kinzigau einen scharfen Abschluss findet. Die Identität einer unverwechselbaren Landschaft ist in der Rodenbacher Gemarkung überwiegend erhalten.

Die klassisch-artifizielle Eigenart des Raums, die durch den Einfluss des Menschen entstanden ist, wäre den landschaftlichen Kulturflächen der Rodungsinselfen zuzuordnen, die aber zumindest in der Niederrodenbacher Rodungskammer durch die raumgreifende neuzeitliche Siedlungsentwicklung aufgefüllt wurde.

### ***Landschaftliche Vielfalt***

Die Waldlandschaft des Rodenbacher Hügellandes und Niederrodenbacher Waldrücken hat eine deutliche Eigenart und Struktur. Es ist eine

Sukzessionslandschaft mittlere Bedeutung. Sie stellt die Raumkante für die Senkenlandschaft im Norden.

Die Niederrodenbacher Rodungskammer wird zugeordnet dem Naturraum Rodenbacher Wald und liegt am Rand der Ebene. Diese verfügt über geringe Eigenart und Struktur und ist überwiegend undefinierter Raum. Hier dominiert der dynamische Siedlungsraum im Übergang als degradierte Kulturlandschaft.

Weiträumige Talverebnungen der Kinzigaue sind eigenständig im Hügelland. Charakterisiert wird dieser Raum mit einer eindeutigen Eigenartstruktur, die teilweise durch landschaftsgerechte Neugestaltung entstanden ist.

### **Schönheit**

Schönheit der Natur und des Landschaftsraumes wird durch die unvermeidlich erkennbaren Vorbelastungen durch die Eingriffe aus Gewerbeentwicklung und Infrastruktur gestört.

Die Vorbelastungen der Niederrodenbacher Rodungskammer sind in dieser Beziehung zum Untermaingebiet integrierbar.

Dieses Gebiet kann als überwiegend geschlossener Raum mit mäßiger Identifikation definiert werden. Die Ortschaften sind diesem Waldgebiet als Rodungsinselfen zugeordnet.

### **2.11 Schutzgebiete**

Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete oder Naturdenkmale werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Biotope gemäß § 13 HAGBNatSchG werden durch die Planungsabsichten nicht beseitigt.

Die nächst gelegenen Schutzgebiete sind folgende:

Das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Hanau“ hat an den westlichsten Ecken des Geltungsbereichs zwei Berührungspunkte mit dem Plangebiet. Zwischen Plangebiet und Schutzgebiet liegen die Sportanlagen und das Altenheim.

Das Naturschutzgebiet „Niederrodenbacher Steinbrüche“ liegt in südlicher Richtung in ca. 450 m Entfernung.

Das nordwestlich des Planungsgebietes liegende FFH-Gebiet „Erlensee bei Erlensee und Bulau bei Hanau“, sowie das darin eingeschlossene Naturschutzgebiet „Erlensee bei Erlensee“ befindet sich in einem Abstand von ca. 1.800 m hinter der Bahnlinie und der Autobahn A 66.

### **3. Planung**

#### **3.1 Regionaler Flächennutzungsplan, 2010 (RegFNP)**

Die Planfläche ist im RegFNP als:

- Fläche für Gemeinbedarf - geplant,
- Wohnbaufläche – geplant,
- Fläche für die Landbewirtschaftung
- Grünfläche und
- Grünfläche – wohnungsferne Gärten dargestellt.

Der Bebauungsplan „Südlich der Adolf-Reichwein-Straße“ ist damit dem REGFNP angepasst.

#### **3.2 Landschaftsrahmenplan**

Im Landschaftsrahmenplan, Stand 2000, ist die Planfläche in der Bestandskarte als:

- Acker,
- Siedlungsfläche und in einem sehr kleinen Teil als
- Grünland dargestellt.

In der Entwicklungskarte wurde der Planbereich als:

- Siedlungs-, Industrie- und Gewerbebereich – Zuwachs definiert.

#### **3.3 Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nimmt ca. 33,9 ha Fläche ein. Das gesamte Gebiet wird durch den Bebauungsplan vielfältig städtebaulich definiert und gestaltet. Nach Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet als:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,
- Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO und
- Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO
- Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9(1) 5 BauGB
- Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9(1) 18 BauGB

ausgewiesen.

Außerdem werden im Planbereich die festgesetzten Grünflächen vielfältig mit Zweckbestimmungen wie:

- Öffentliche Grünflächen,
- Grün- und Parkanlagen,
- Sportanlagen,
- Tennis,
- Reitsport,
- Spielplatz

sowie

- Fläche und Maßnahmen für den Ausgleich festgesetzt.

### **Allgemeines Wohngebiet**

Das WA-Gebiet gemäß § 4 BauNVO soll ca. 13 ha Fläche in Anspruch nehmen. Im äußeren westlichen Teilbereich sind Flächen für ein Seniorenzentrum festgesetzt.

Das Wohngebiet wird je nach Lage den Teilflächen eine GRZ von 0,3 oder 0,4; erhalten.

Um eine harmonische Entwicklung des Planungsgebietes zu sichern, wurden gestalterische Festsetzungen wie Dachgestaltung, Dachform und Neigung, Farbgebung der baulichen Anlagen und die Höhe der Einfriedungen festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe ist bei eingeschossigen baulichen Anlagen auf 9,00 m festgesetzt. Es sind nur geneigte Dachformen in der Neigung von 30°-45° zulässig.

Zweigeschossige bauliche Anlagen haben eine Firsthöhe von max. 11,00 m. Hier ist, je nach Baufeld, die Dachneigung nicht geregelt, oder eine Dachform mit der Neigung von 0°-15° oder 30°-45° festgesetzt.

Dreigeschossige bauliche Anlagen haben eine Firsthöhe von max. 14,00 m. Hier sind auch nur geneigte Dachformen mit der Neigung von 30°-45° festgesetzt.

Im gesamten WA-Gebieten sind überwiegend Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Südlich der Adolf-Reichwein Straße und südlich der MU und MK-Flächen sind Baufelder mit offener Bauweise festgesetzt.

### **Urbanes Gebiet (MU)**

Weitere Zielvorgaben der Gemeinde sind in einem Teil des Plangebietes ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO mit einer dreigeschossigen offenen Bauweise auszuweisen. Hierfür sind ca. 0,5 ha der Gesamtfläche geplant.

### **Kerngebiet (MK)**

Weitere Zielvorgaben der Gemeinde sind in einem Teil des Plangebietes ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO mit einer zweigeschossigen abweichenden Bauweise auszuweisen. Hierfür sind ca. 1,2 ha der Gesamtfläche geplant.

### **Fläche für den Gemeinbedarf**

Weitere Zielvorgaben der Gemeinde sind am Nordwestrand des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Ärztelhaus, Seniorenwohnungen, Sozialwohnungen“ gemäß § 9 (1) 5 BauGB mit einer zweigeschossigen offenen Bauweise auszuweisen. Hierfür sind ca. 1,5 ha der Gesamtfläche geplant.

**Fläche für die Landwirtschaft**

Weitere Zielvorgaben der Gemeinde sind am Südostrand des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft zu regeln mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftliche Betriebsgebäude“ und „Rinderstall, Silo und Mistlager“ gemäß § 9 (1) 18 BauGB mit einer eingeschossigen offenen Bauweise auszuweisen. Hierfür sind ca. 3,9 ha der Gesamtfläche geplant.

**Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB****Zweckbestimmung „Grünanlage“**

Entsprechend den Zielvorgaben der Gemeinde werden als verbindende Grünzüge in Richtung Nord-Süd und Ost-West festgesetzt.

**Zweckbestimmung „Spielplatz“**

3 Kinderspielplätze sind über das Plangebiet verteilt.

**Zweckbestimmung Sportanlage; Tennis; Reitsport**

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden entsprechend den Zielvorgaben der Gemeinde, anschließend an die vorhandenen Sportstätten, Flächen für Reitsport und Tennis ausgewiesen.

**4. Eingriff / Ausgleich**

Gemäß § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, oder soweit dies möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz, vom 29.07.2009) Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (§15 Abs. (1) BNatSchG). Weiterhin ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Ergänzenden Bestimmungen zum Vollzug der Eingriffsregelung (§ 7 HGB-NatSchG vom 20. Dezember 2010) in Bezug auf §§ 7, 15 und 17 BNatSchG

werden berücksichtigt und in dem Landschaftsplan zum Bebauungsplan ausführlich behandelt worden.

#### 4.1 Eingriffsbeschreibung

Das Plangebiet hat eine Größe von 339.449 m<sup>2</sup>.

**Es sind folgende Flächennutzungen / Biototypen als Voreingriff zu betrachten:**

- |   |  |                        |
|---|--|------------------------|
| • | Gebüsch/Hecke sowohl aus einheimischen<br>als auch fremdländischen Gehölzen (in<br>aufgelassenem Garten) | 2.452 m <sup>2</sup>   |
| • | Nasse voll entwickelte Gebüsch, Hecken, Säume<br>heimischer Arten  | 169 m <sup>2</sup>     |
| • | Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum   | 39 m <sup>2</sup>      |
| • | An Böschungen verkrautete Gräben   | 556 m <sup>2</sup>     |
| • | Weiden (intensiv)  | 51.340 m <sup>2</sup>  |
| • | Extensiv genutzte Frischwiesen   | 234 m <sup>2</sup>     |
| • | Intensiv genutzte Frischwiesen   | 873 m <sup>2</sup>     |
| • | Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt)   | 15.736 m <sup>2</sup>  |
| • | Versiegelte Hoffläche  | 8.715 m <sup>2</sup>   |
| • | Schotter-, Kies- u. Sandwege, -plätze  | 11.125 m <sup>2</sup>  |
| • | Bewachsene Feldwege  | 9.391 m <sup>2</sup>   |
| • | Überbaute Flächen, Dachfläche nicht begrünt  | 288 m <sup>2</sup>     |
| • | Acker, intensiv genutzt  | 221.940 m <sup>2</sup> |
| • | Gärten/Kleingartenanlage mit überwiegendem<br>Nutzgartenanteil   | 12.478 m <sup>2</sup>  |
| • | Grünfläche Hundewiese  | 3.072 m <sup>2</sup>   |
| • | Sportanlage  | 1.079 m <sup>2</sup>   |

**Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:**

25.914 m<sup>2</sup> Baugebiet (WA mit GRZ 0,3), davon:

- |   |                     |                       |
|---|---------------------|-----------------------|
| • | überbaubare Flächen | 7.774 m <sup>2</sup>  |
| • | Grünflächen         | 18.140 m <sup>2</sup> |

105.001 m<sup>2</sup> Baugebiet (WA mit GRZ 0,4), davon:

- |   |                     |                       |
|---|---------------------|-----------------------|
| • | überbaubare Flächen | 42.000 m <sup>2</sup> |
| • | Grünflächen         | 63.001 m <sup>2</sup> |

4.508 m<sup>2</sup> Baugebiet (MU mit GRZ 0,4), davon:

- |   |                     |                      |
|---|---------------------|----------------------|
| • | überbaubare Flächen | 1.803 m <sup>2</sup> |
|---|---------------------|----------------------|

• Grünflächen	2.705 m <sup>2</sup>
12.335 m <sup>2</sup> Baugebiet (MK mit GRZ 0,6), davon:	
• überbaubare Flächen	7.401 m <sup>2</sup>
• Grünflächen	4.934 m <sup>2</sup>
15.017 m <sup>2</sup> Baugebiet (Fläche für den Gemeinbedarf mit GRZ 0,6), davon:	
• überbaubare Flächen	9.010 m <sup>2</sup>
• Grünflächen	6.007 m <sup>2</sup>
10.120 m <sup>2</sup> Fläche Tennissport, davon:	
• überbaubare Flächen, Vereinsheim	200 m <sup>2</sup>
• Sportanlagen	9.920 m <sup>2</sup>
8.984 m <sup>2</sup> Fläche Reitsport, davon:	
• überbaubare Flächen, Reithalle und Unterstände	1.000 m <sup>2</sup>
• Reitanlagen	7.984 m <sup>2</sup>
22.776 m <sup>2</sup> Fläche für die Landwirtschaft mit GR 4.250 m <sup>2</sup> , davon:	
• überbaubare Flächen, Betriebsgebäude	4.250 m <sup>2</sup>
• Freiflächen	18.526 m <sup>2</sup>
17.145 m <sup>2</sup> Fläche für die Landwirtschaft mit GR 1.200 m <sup>2</sup> , davon:	
• überbaubare Flächen, Rinderstall	1.200 m <sup>2</sup>
• Weideflächen	15.945 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen (Plan- und Wohnstraßen, Fußwege)	44.274 m <sup>2</sup>
• Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkplatz, Stellplatz)	3.232 m <sup>2</sup>
• Straßenbegleitgrün, Verkehrsgrünflächen	1.383 m <sup>2</sup>
• Grünanlagen – Parkfläche und Spielplätze	7.889 m <sup>2</sup>
• Sportanlage	1.056 m <sup>2</sup>
• Landwirtschaftliche Wege	7.048 m <sup>2</sup>
• Weideflächen	46.337 m <sup>2</sup>
• Naturnahe Grünlandeinsaat	3.400 m <sup>2</sup>
• Gräben, an den Böschungen verkrautet	411 m <sup>2</sup>
• Feldgehölz/Hecken/Gebüsche	2.619 m <sup>2</sup>
• Einzelbäume, 3 Stück Erhalt und 80 Neupflanzungen	



## **4.2 Eingriffskomponenten im Einzelnen**

### ***Eingriff in den Bodenhaushalt***

Durch Versiegelung und Überbauung verliert der Boden auf ca. 8,4 ha seine Funktionen im Naturhaushalt (Lebensraumfunktion, Puffer- bzw. Filterfunktion etc.), eine natürliche Bodenentwicklung wird unterbunden.

Durch die voll- bzw. teilversiegelten Flächen kommt es zur Beeinträchtigung des Boden-Wasserhaushaltes, Boden – Lufthaushaltes sowie des Bodenlebens. Einer landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Funktion wird die Fläche des Plangebietes dauerhaft entzogen.

Weitere ca. 12,2 ha werden als Grünfläche im Baugebiet oder als Sportflächen gestaltet. Hier erfolgt ein Teilverlust der Funktionsfähigkeit des Bodens durch Umlagerung und Vermischung sowie Verdichtung während der Bautätigkeit.

Aufgrund der Flächengröße wird der Eingriff hoch sein.

### ***Eingriff in den Wasserhaushalt***

Auf den versiegelten Flächen kann das anfallende Regenwasser nicht ungehindert versickern und so zur Neubildung von Grundwasser beitragen.

Die Nutzung des Regenwassers zur Gartenbewässerung wird empfohlen.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird durch die Größe der neu versiegelbaren Flächen hoch sein.

### ***Eingriff in das Lokalklima***

Die Veränderung des Lokalklimas ist qualitativ und quantitativ nicht exakt zu definieren.

Es ist davon auszugehen, dass sich Baukörper und versiegelte Flächen generell rascher erwärmen und daher negativ auf das Kleinklima auswirken. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,4 bis max. 0,6 festgesetzt.

Im Planbereich handelt es sich um die Flächen, die sich am Ortsrand befinden und überwiegend als Gartenflächen bzw. als landwirtschaftliche Flächen genutzt wurden. Die Flächen mit starker nächtlicher Abkühlung tragen zur Ausbildung lokaler, thermisch induzierter Windsysteme bei. In den Bereichen mit Ackernutzung trägt das Plangebiet nur in den für die Kaltluftentstehung günstigen Vegetationsperioden zur Kaltluftentstehung bei.

Mit Realisierung des Planungsvorhabens entfällt die Fläche als nächtliches Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der Lage des Gebietes im Süden von Niederrodenbach und der weitgehend ebenen Lage ist nicht mit einer wesentlichen Belüftungseffekt von Siedlungsflächen zu rechnen.

Der Wegfall der Kaltluftentstehungsflächen wird keine merkliche Auswirkung auf die Siedlungsflächen von Niederrodenbach haben.

### ***Eingriff in die Biotopstrukturen***

Mit der Realisierung des Baugebietes erfolgt ein Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen. Dieser wird im Bereich der Acker-, Wiesen- und Gehölzflächen zur Beseitigung deren Habitat- und Biotopfunktion führen. Die Auswirkungen auf Lebensraumverluste von Tieren und die dadurch zu ergreifenden Maßnahmen sind im Artenschutzgutachten untersucht und festgelegt worden.

Da die Strukturvielfalt jedoch durch die großen Ackerflächen gering ist, wird der Eingriff trotz der Flächengröße nur mäßig sein.

### ***Eingriff in das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung***

Landschaftlich ist die Planfläche strukturarm und wird überwiegend als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche genutzt. Prägende landschaftliche Merkmale und Erkennungsziele sind im Planbereich nicht vorhanden. Die Fläche kann als Arrondierungsfläche des bereits bebauten Ortsteils definiert werden. Jedoch handelt es sich um eine großflächige Veränderung des landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraumes.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird mäßig sein.

Die Siedlungsentwicklung wird die ortsnahen Freiräume für die Tageserholung um ca. 300m weiter nach Süden verschieben. Innerhalb des Baugebietes werden jedoch Grünachsen entwickelt, die diese Funktion für die Tageserholung weitgehend erfüllen kann. Am Ortsrand entstehen zudem Sportstätten für Tennis und Reiten.

Der Eingriff in die Tageserholungsnutzung ist nur gering.

## **4.3 Eingriffsminimierung**

Maßnahmen zur Minimierung eines Eingriffs sind solche, die direkt auf dem Plangebiet stattfinden. Unterstützt werden diese minimierenden Maßnahmen durch eine vorlaufende, umweltschonende Planung.

Der stattfindende Eingriff in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen vermindert werden:

### ***Maßnahmen für den Bodenhaushalt***

- Festsetzung eines Begrünungsanteils der Grundstücke.
- Reduzierung der Erschließungsflächen.
- Wiederverwendung des Bodens am Eingriffsort.

- Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Bodenbelägen.
- Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung.

#### ***Maßnahmen für den Wasserhaushalt***

- Festsetzung eines Begrünungsanteils der Grundstücke.
- Reduzierung der Erschließungsflächen.
- Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Bodenbelägen.
- Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung.
- Als Maßnahme für einen sparsamen Wasserverbrauch wird das Erstellen von Zisternen zur Gartenbewässerung empfohlen.

#### ***Maßnahmen für das Landschaftsbild***

- Geplante Durch- und Eingrünung der gesamten Fläche.
- Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen.
- Gestalterische Festsetzungen der baulichen Anlagen.
- Festsetzungen der Flächen für Grünanlagen.
- Anordnung von Ausgleichsflächen am Bebauungsrand zur Eingrünung

#### ***Maßnahmen für Flora und Fauna***

- Die festgelegten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind möglichst strukturreich als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Festsetzung von einheimischen Pflanzarten.
- Festsetzung zum Baubeginn/Baufeldfreimachung/Gebäudeabriss.
- Gestaltung von öffentlichen Grünanlagen.
- Einbindung der Ausgleichsflächen als Grünzug.
- Gehölzerhalt.
- Ausbringung von künstlichen Nisthilfen für Steinkauz, Schleiereule und Feldsperling.
- Abfangen und Umsiedeln von Zauneidechsen.

#### **4.4 Ausgleichskomponenten im Einzelnen**

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens hat die Gemeinde daher gemäß § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Abwägung unter anderem über Vermeidung und Kompensation unvermeidbarer Eingriffe zu entscheiden.

Bei der Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt im Einzelnen hat sich die Gemeinde Rodenbach neben der Anwendung der Hess. Kompensationsverordnung zusätzlich für eine verbal argumentative Methode entschieden.

Rein mathematische Verfahren können die Eingriffsbewertung nur unzureichend darstellen. Sie sind aufgrund ihrer Schematisierung nicht die am besten

geeignetsten Methoden, die Besonderheiten des jeweiligen Standorts zu berücksichtigen. Die Bewertung gibt nach dem Verständnis der Gemeinde den aktuellen Wissensstand wieder. Der Gemeinde ist bewusst, dass andere Bewertungsmethoden zu anderen Ergebnissen kommen können. Angesichts der Zielsetzung der Gemeinde Rodenbach hätten andere Vorgehensweisen aber nicht zu einem anderen Abwägungsergebnis geführt.

Trotz der Vermeidungs- und der Minimierungsmaßnahmen des Bebauungsplans verbleiben Defizite, die ausgeglichen werden sollen.

### ***Ausgleich für den Eingriff in den Bodenhaushalt***

Durch die Aufstellung der Bauleitplanung entstehen unvermeidlich versiegelte und überbaute Flächen, die im Wesentlichen den Bodenhaushalt beeinträchtigen und negative Auswirkungen haben.

Einer landwirtschaftlichen Funktion wird die Fläche dauerhaft entzogen.

Der Eingriff in den Bodenhaushalt kann nicht vermieden werden.

Flächensicherungen als Ausgleichsflächen im südlichen Teil des Geltungsberichts dienen dem Bodenausgleich. Mit der Umwandlung von Acker in Grünland wird eine dauerhafte Vegetationsbedeckung geschaffen, die der Erosionsminderung dient und die der Bodenruhe zum Bodenaufbau dienlich ist.

Der Einsatz schwerer Maschinen bleibt aus und die natürlichen Bodenfunktionen können ohne negative Beeinträchtigung durch Verdichtung oder Zerstörung der Vegetationsdecke als Erosions- und Verdunstungsschutz weiter ausgeübt und verbessert werden.

### ***Ausgleich für den Eingriff in den Wasserhaushalt***

Durch die Aufstellung, Änderung der Bauleitplanung entstehen unvermeidlich versiegelte Flächen, die im Wesentlichen den Wasserhaushalt beeinträchtigen und negative Auswirkungen zur Bildung des Grundwassers haben. Das anfallende Regenwasser kann aufgrund der Versiegelung nicht ungestört versickern.

Der Eingriff in den Wasserhaushalt kann nicht ausgeglichen werden. Die Gemeinde Rodenbach legt den Schwerpunkt in die Minimierungsmaßnahmen wie:

- Das höchst gesetzte Maß der baulichen Ausnutzung der Grundflächen,
- die Festsetzung von Zisternen zum Wiedernutzung des Regenwassers und gestalterische Festsetzungen, wie:
- Errichtung der Stellplätze und Zuwege aus wasserdurchlässigen Materialien.
- Festsetzungen über Begrünung der nicht bebaubaren Flächen.
- Festsetzung der öffentlichen Grünflächen.

***Ausgleich für den Eingriff in die Klimafunktionen***

Mit Festsetzung eines Begrünungsanteils der Grundstücke wird eine Minimierungsmaßnahme umgesetzt.

Die Realisierung des Baugebiets wird keine merkliche Auswirkung auf die Siedlungsflächen von Niederrodenbach haben.

Darüber hinaus sind keine merklichen kleinklimatischen Auswirkungen zu erwarten und keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

***Ausgleich für den Eingriff in die Biotopfunktionen***

Durch die Aufstellung, Änderung der Bauleitplanung entstehenden Eingriff in die Biotopstrukturen. Die vorhandenen Habitate (Äcker, Grünland, Gärten) werden im Bereich der neu geplanten Baufläche beseitigt.

Zum Ausgleich der unvermeidlichen, jedoch eher mäßigen Eingriffe, werden bereits im Planbereich folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Gestaltung von öffentlichen Grünanlagen und Grünzügen.
- Einbindung der Ausgleichsflächen als Grünzug.
- Gestaltung von Zauneidechsenbiotopen.
- Entwicklung und Pflege von Feldgehölzen und Baumreihen.
- Ausbringung von künstlichen Nisthilfen für Steinkauz, Schleiereule und Feldsperling.

***Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion***

Landschaftlich ist die Planfläche wenig strukturiert und wird überwiegend als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt. Das Plangebiet besitzt keine markanten Erkennungswerte. Das hügelige Landschaftsbild der Büdingen-Meerholzer Hügelland ist hier nicht vorhanden.

Von der Ortslage betrachtet sind die Sportstätten und die Umrisse des Waldes am Ortsrand die einzig prägenden Merkmale.

Der geringe Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Eingrünungsmaßnahmen am Südrand sowie die Errichtung großzügiger Parkanlagen, Spielplätze und Straßenbegleitgrün kompensiert und in das im Hintergrund befindliche Waldbild integriert.

Die grünordnerischen Strukturen werden zudem die Erholungsfunktion gegenüber der bisherigen Situation auf. Es werden zusätzlich weitere Rad- und Fußwege entstehen, die den Ortskern durch das Plangebiet hindurch mit den Erholungs- und Sportflächen im Westen verbinden.

#### **4.5 Ausgleichsmaßnahmen in Teilplan A**

##### **Ausgleichsfläche A 1**

Auf der im Planwerk dargestellten Ausgleichsfläche A 1 ist geplant eine Umwandlung von Ackerland in Weide. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist die Anpflanzung von einheimischen Obstbäumen festgesetzt.

Die Flächengröße beträgt 33.976 m<sup>2</sup> und nimmt folgende Grundstücke ein:

Gemarkung Niederrodenbach

Flur: 33

Flurstück: 1, 2/1, 2/2, 12/ tw., 26/1 tw., 27/1 tw., 28/1 tw. und 29 tw.

##### **Ausgleichsfläche A 2**

Auf der im Plan dargestellten Ausgleichsfläche A 2 ist geplant, vorhandene Weideflächen zu erhalten. Vorhandene Gehölze werden ebenfalls erhalten.

Die Flächengröße beträgt 12.530 m<sup>2</sup> und nimmt folgende Grundstücke ein:

Gemarkung Niederrodenbach

Flur: 33

Flurstück: 16, 17, und 19 tw.

##### **Ausgleichsfläche A 3**

Auf der im Plan dargestellten Ausgleichsfläche A 3 ist vorgesehen, ein vorhandenes Feldgehölz zu erhalten und zu entwickeln. Die vorhandenen Gehölze sind zu pflegen. Regelmäßiger Schnitt ist durchzuführen. Das Totholz wird z.T. zur Förderung von Höhlenbrütern erhalten.

Es werden zusätzlich Bäume und Sträucher angepflanzt, wovon 50% der dornigen Arten zu verwenden sind, um Ersatzlebensraum für die Heckenbrüter zu schaffen.

Die Flächengröße beträgt 2.450 m<sup>2</sup> und nimmt folgende Grundstücke ein:

Gemarkung Rodenbach

Flur: 33

Flurstück: 18

##### **Ausgleichsfläche A 4**

Auf der im Planwerk dargestellten Ausgleichsfläche A 4 ist geplant eine Umwandlung von Acker in naturnahes, extensives Grünland mit Schaffung von Habitaten

für Zauneidechsen. Am westlichen Rand der Fläche ist die Anpflanzung von einheimischen Obstbäumen festgesetzt.

Die Flächengröße beträgt 4.286 m<sup>2</sup> und nimmt folgende Grundstücke ein:

Gemarkung Niederrodenbach

Flur: 33

Flurstück: 5

### **Maßnahmen für den Artenschutz**

Zum Ausgleich der unvermeidlichen Eingriffe werden unmittelbar im Planbereich folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Herstellung von Ersatzlebensraum für mindestens zehn Zauneidechsen in der Ausgleichsfläche A 4. Es werden in der extensiven Wiese drei Steinhäufchen à ca. 10 m<sup>2</sup> als Hügel mit Sandflächen und Totholz hergestellt.
- Es sind insektenreiche Blütensäume zur Verbesserung des Nahrungsangebotes der lokalen Avifauna in den AF 1-2 zu schaffen.
- Für zwei Paare Feldsperlinge werden vier Sperlingskoloniehäuser in der Ausgleichsfläche des Teilplan B (B 10 und B 11) ausgebracht.
- Für ein Paar Schleiereulen werden drei Schleiereulen Brutkästen im Ortsrandbereich an der Bulauhalle angebracht.

### **4.6 Bilanzierung**

Zur quantitativen Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wird die Kompensationsverordnung (KV)" vom 01.09.2005 herangezogen.

Es wird zur Klarstellung darauf hingewiesen, dass die Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung für den flächigen Eingriff nach der Hess. Kompensationsverordnung vom 01.09.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen I S. 624, zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.09.2015 (GVBl. S. 339)) erstellt wurde. Da sich der Bebauungsplan seit 27.08.2009 im Verfahren befindet, wurde hier die Übergangsregelung der inzwischen aktuellen KV vom 26.10.2018 § 8 (1) in Anspruch genommen.

Tab. 1: Bestand

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		r Maßnahme	h Maßnahme	vorher Sp.2xSp.3	nachher Sp.2xSp.4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
<b>Bestand</b>					
02.100/02.500 Gebüsch / Hecke aus einheimischen/fremdl. Gehölzen	30	2.453		73.590	
02.300 Nasse vollentw. Gebüsche	39	169		6.591	
04.110 Einzelbaum, einh.standortg. 13 Obstbäume à 3 m <sup>2</sup>	31	39		1.209	
Flächenkorrektur		-39			
05.241 Gräben, an Böschungen verkrautet	36	556		20.016	
06.200 Weiden (intensiv)	21	51.340		1.078.140	
06.310 Frischwiesen ext.	44	234		10.296	
06.320 Int. genutzte Frischwiese	27	873		23.571	
10.510 Versiegelte Fläche/Verkehr	3	15.736		47.208	
10.510 Versiegelte Hoffläche	3	8.715		26.145	
10.530 Schotter-, Kies- u. Sandweg	6	11.125		66.750	
10.610 Bew. Feldwege	21	9.391		197.211	
10.710 überbaute Dachflächen	3	288		864	
11.191 Acker	16	221.940		3.551.040	
11.212 Gärten/Kleingartenanl.	19	12.478		237.082	
11.221 Grünfläche Hundewiese	14	3.072		43.008	
11.224 Sportanlage	10	1.079		10.790	
Summe/Übertrag		339.449		5.393.511	
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwert: 5.393.511	



Tab. 2: Planung

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp.2xSp.3	nachher Sp.2xSp.4
		Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
<b>Planung</b>					
10.710 überbaubare WA Fläche aus 25.914 m <sup>2</sup> / GRZ 0,3	3		7.774		23.322
11.221 Grünfläche im WA 0,3	14		18.140		253.960
10.710 überbaubare WA Fläche aus 105.001 m <sup>2</sup> / GRZ 0,4	3		42.000		126.000
11.221 Grünfläche im WA 0,4	14		63.001		882.014
10.710 überbaubare MU Fläche aus 4.508 m <sup>2</sup> / GRZ 0,4	3		1.803		5.409
11.221 Grünfläche im MU 0,4	14		2.705		37.870
10.710 überbaubar Fläche Gemeinbedarf aus 15.017 m <sup>2</sup> / GRZ 0,6	3		9.010		27.030
11.221 Grünfläche Gemeinbedarf 0,6	14		6.007		84.098
10.710 überbaubare MK Fläche aus 12.335 m <sup>2</sup> / GRZ 0,6	3		7.401		22.203
11.221 Grünfläche im MK 0,6	14		4.934		69.076
10.710 überbaubare Fläche Tennis	3		200		600
11.224 Sportanlage /Tennis	10		9.920		99.200
10.710 überbaubare Fläche Reitsport	3		1.000		3.000
10.530 Grünfläche / Reitplatz	6		7.984		47.904
10.710 überbaubare landw. Fläche Betriebsgelände	3		4.250		12.750
10.530 Freifläche landw. Betriebsgelände	6		18.526		111.156
10.710 überbaubare landw. Fläche Rinderstall	3		1.200		3.600
06.200 Freifläche landw. Weide	21		15.945		334.845
02.300 Nassevoll entwickelte Gebüsche	39		169		6.591
02.100/02.500 Feldgehölz	30		2.450		73.500
04.110 Einzelbäume einheimisch 80 Bäume neu à 3 m <sup>2</sup> , 3 Stk. Erhalt à 3 m <sup>2</sup>	31		249		7.719
Flächenkorrektur			-249		
05.241 Gräben, an Böschungen verkrautet	36		411		14.796
06.200 Weide	21		46.337		973.077
06.930 Naturnahe Grünlandsaat	21		3.400		71.400
10.510 Verkehrsflächen (Plan-, Wohnstraßen, Fußwege)	3		44.274		132.822
10.530 Landwirtschaftliche Wege	6		7.048		42.288
10.540 Flächen für ruh. Verkehr	7		3.232		22.624
11.221 Straßenbegleitgrün	14		1.383		19.362
11.221 Gärtnerisch gepfl. Anlagen/Spielplätze und Parkanlagen	14		7.889		110.446
11.224 Sportanlage	10		1.056		10.560
Summe/Übertrag			339.449	5.393.511	3.629.222
Biotopwertdifferenz: Summen der Sp.5 minus Sp.6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme				Biotopwert: 1.764.289	

Die voranstehende Bilanzierung zeigt, dass nach den Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes durchgeführt werden können, noch ein **Defizit von 1.764.289 Biotopwertpunkten** besteht.

Die Kompensation des verbleibenden Defizits an Biotopwertpunkten erfolgt durch verschiedene Artenschutzmaßnahmen zur Aufwertung in der Gemarkung Rodenbach, die in Teilplan B dargestellt sind.

Das darüber hinaus verbleibende Defizit wird durch den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen.

#### 4.7 Ausgleichsmaßnahmen in Teilplan B

- **B1** Es wird zur Aufwertung des Lebensraums für die Feldlerche in einer Ackerfläche eine Blühfläche mit einer Gesamtgröße von 2.000 m<sup>2</sup> angelegt und dauerhaft unterhalten auf dem Grundstück Gemarkung Rodenbach, Flur 24, Flurstück 199.
- **B2 –B9** Anbringen von 8 Steinkauzröhren (bereits vorab ab 2014 erfolgt) an Obstbäumen.  
Zur Sicherung und Erhaltung dieses Habitats sind die Obstbäume grundlegend zu sanieren und dauerhaft zu pflegen.
- **B10 und B11** Gestaltung einer Streuobstwiese durch die Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen (gem. Artenliste) in einem Raster von 10 x 10 m.  
Es werden Ersatzlebensräume für den Steinkauz geschaffen. Die vorhandenen und neu angepflanzten Obstbäume sind zu pflegen (regelmäßiger Schnitt, vorhandene Verbuschung wird beseitigt, Totholz wird z.T. erhalten) zur Förderung von Höhlenbrütern.  
Wiesennutzung: Verzicht auf Schleppen und Walzen. Es erfolgt eine 2malige Mahd / Jahr (ab 15.06.), das Mähgut wird abtransportiert. Düngung und Pestizideinsatz ist nicht zulässig.  
In den Flächen B10 und B11 sind 4 Sperlingskoloniehäuser anzubringen.
- An der Bulauhalle sind 3 Brutkästen für die Schleiereule anzubringen.

#### 4.8 Erwerb von Ökopunkten

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Rodenbach hat in seiner Sitzung am 14.11.2016 den Erwerb von 1,8 Mio. Ökopunkten von der Constantia Forst beschlossen. Es wurde ein Kaufvertrag abgeschlossen und die Ökopunkte erworben. Es handelt sich um Renaturierungs- und Waldumbaumaßnahmen in der Gemarkung Gründau, die Maßnahmen sind bereits ausgeführt und die Punkte gutgeschrieben.

#### 4.9 Gesamtbilanz

Defizit aus Teilplan A	1.764.289 Biotopwertpunkte
Ausgleich über Ökopunkteerwerb	-1.764.289 Biotopwertpunkte
<b>Verbleibendes Defizit</b>	<b>0 Biotopwertpunkte</b>

Die voranstehende Bilanzierung zeigt, dass der Eingriff naturschutzrechtlich ausgeglichen ist.

**Ein verbleibender Überschuss von Biotopwertpunkten, der auf dem Ökoko-konto gutgeschrieben 1,8 Mio Biotopwertpunkten wird für zukünftige Projekte der Gemeinde Rodenbach gutgeschrieben.**

Aufgestellt im Auftrag des:  
**Gemeindevorstandes der  
Gemeinde Rodenbach**

durch



CARL-FRIEDRICH-BENZ-STR.10  
63505 LANGENSELBOLD

Phone: 0 61 84 / 93 43 77  
Fax: 0 61 84 / 93 43 78  
Funk: 0172 / 67 55 802

E-mail: [Planungsgruppe-EGEL@t-online.de](mailto:Planungsgruppe-EGEL@t-online.de)  
[www.Planungsgruppe-EGEL.de](http://www.Planungsgruppe-EGEL.de)

Langenselbold, den 01.11.2019

.....  
(Dipl. Ing. T. Egel)