



**Stadt Rodgau  
Nieder-Roden**

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan N 40  
“Friedensstrasse/Ahornweg“  
gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

**Planstand:** 20.05.2015

**Bearbeitung:** Planungsbüro Weiss und Becker



Dipl.-Ing. (FH) Sonja Weiß,  
Landschaftsarchitektin AKH  
Buchwaldstraße 16  
35460 Staufenberg  
Tel: 06406-834084

**Inhalt:**

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung.....</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1      | Beschreibung der Planung .....   | 3         |
| 1.2      | Lage, Nutzung und Naturräumliche Einordnung .....                                      | 3         |
| 1.3      | Übergeordnete Fachplanungen und -gesetze .....   | 4         |
| 1.4      | Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ..     | 5         |
| 1.5      | Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien ..... | 6         |
| 1.6      | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....   | 6         |
| <b>2</b> | <b>Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....</b>             | <b>6</b>  |
| 2.1      | Boden und Wasser .....   | 6         |
| 2.2      | Klima und Luft.....  | 7         |
| 2.3      | Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt .....   | 8         |
| 2.4      | Landschaft .....   | 12        |
| 2.5      | Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete.....           | 13        |
| 2.6      | Mensch, Gesundheit und Bevölkerung .....   | 13        |
| 2.7      | Kultur- und sonstige Sachgüter .....   | 13        |
| <b>3</b> | <b>Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen.....</b>                         | <b>14</b> |
| <b>4</b> | <b>Eingriffsregelung.....</b>  | <b>15</b> |
| <b>5</b> | <b>Anhang .....</b>  | <b>16</b> |
| 5.1      | Bestandskarte Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes .....                         | 16        |

# 1 Einleitung

## 1.1 Beschreibung der Planung

Die Johanniter-Unfall-Hilfe e. V. beabsichtigt die Errichtung einer barrierefreien, betreuten Seniorenwohnanlage mit 48 Wohneinheiten (2 und 3- Zimmerwohnungen) mit Gemeinschaftsräumen in Erdgeschoss und Keller in Nieder-Roden in der Friedensstraße und dem Ahornweg. Für die Wohnanlage soll die Verkehrsführung im Ahornweg geändert werden. Eine Fuß- und Radwegeverbindung bleibt bestehen, der Kfz-Verkehr von der Friedhofstraße zur Friedensstraße wird künftig nicht mehr möglich sein. Der Parkplatz Alter Friedhof entfällt. Von den 29 Stellplätzen sollen bis zu 11 Stellplätze der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Zur Schaffung des Bauplanungsrechtes für dieses Vorhaben ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans N 40 „Friedensstrasse/Ahornweg“ vorgesehen.

## 1.2 Lage, Nutzung und Naturräumliche Einordnung

Das insgesamt rd. 0,4 ha große Plangebiet befindet sich im Ortskern von Nieder-Roden und umfasst die Flächen des ehemaligen Feuerwehrhauses und des Parkplatzes am Alten Friedhof Nieder-Roden unter Einbeziehung von Teilen der Verkehrsfläche des Ahornweges und der Friedensstraße.

Für die geplante Wohnanlage werden die Flst. 586/2, 614/5, 614/4 und 696 (Flur 7) in Anspruch genommen, die südlich und östlich an den Alten Friedhof anschließen. Das Flst. 586/2 wird als öffentlicher Parkplatz genutzt. Hier stehen auch Altglas- und Kleidercontainer. Auf den Flst. 614/5 und 613/1 befand sich das ehemalige Feuerwehrgebäude mit Nebenflächen. Heute befindet sich dort ein größerer Schotterplatz, der in den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Straßen gepflastert ist. Die übrigen Flurstücke sind Teile des Ahornweges, der mitten durch das Gebiet führt sowie der Friedensstraße, die im Süden anschließt.



Abb. 1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes (Quelle: [www.google.de/maps](http://www.google.de/maps), 07.04.2015)

Nach KLAUSING<sup>1</sup> liegt Rodgau im Bereich der östlichen Untermainebene des Rhein-Main-Tieflandes (Teileinheit 232.2, Haupteinheit 232 Rhein-Main-Tiefland). Die Untermainebene im Höhenbereich zwischen 88 - 150 m ü. NN stellt den Kern des Rhein-Main-Tieflandes dar. Der Rodgau ist im Westen vom Messeler Hügelland, im Süden von der Dieburger Bucht und im Osten und Norden von der östlichen Untermainniederung begrenzt. Die ehemals natürliche Auenlandschaft ist z.Z. geprägt durch intensive Landwirtschaft, Bebauung entlang der Rodau und einen raumgreifenden Waldsaum. Die Bebauungsplanfläche liegt fast eben auf 131 m ü. NN.

### 1.3 Übergeordnete Fachplanungen und -gesetze

#### Regionaler Flächenutzungsplan (RegFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Bereich des Plangebietes folgendes dar:

- Wohnbaufläche (Bestand)



Abb. 3: Ausschnitt aus RegFNP

#### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt, Karte 24 Entwicklungskarte (beschlossen am 13.12.2000) sind für das Plangebiet folgende Darstellungen getroffen:

- Erhöhung der Durchgrünung innerhalb dieser Siedlungsflächen



Abb. 4: L-Plan, Ausschnitt Entwicklungskarte

<sup>1</sup> KLAUSING, O (1988): Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)

## **1.4 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Da keine spezifischen und erheblichen Emissionen durch die Ausweisung und Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten sind, werden hierzu keine gesonderten Vorkehrungen zur Vermeidung von Emissionen getroffen. Sämtlich entstehende Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Mischsystem.

## **1.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energien**

Zur Berücksichtigung des EEWärmeG (Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) ist die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien grundsätzlich gegeben.

## **1.6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz ist ein Hauptziel des Bodenschutzes die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind. Dem wird bei der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Bei den anstehenden Böden, handelt es sich um keine seltenen oder schützenswerten Bodentypen. Durch die innerhalb des Siedlungsgebietes geplante Entwicklung von Wohnbebauung unterbleibt ein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich. Der hier vorliegende Boden ist durch die vorhandene und ehem. Nutzung bereits überformt und in den bebauten Bereichen stark beeinträchtigt.

# **2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

## **2.1 Boden und Wasser**

### **Boden**

Auf den im Gebiet anstehenden pleistozänen Flugsanden haben sich Bänderbraunerden und Bänderparabraunerden gebildet<sup>2</sup>. Bei diesen Bodentypen wurden Tonpartikel in meist mehreren Zentimeter mächtigen Bändern im Unterboden akkumuliert. Die Böden besitzen eine geringe nutzbare Feldkapazität und weisen ein relativ geringes natürliches Ertragspotenzial auf.

### **Vorbelastungen:**

Aufgrund der überwiegenden Flächenbefestigung bzw. -versiegelung sowie ehem. Bebauung (Feuerwehr) im Plangebiet ist mit einer Zerstörung des natürlichen Bodenprofils sowie einer starken Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu rechnen.

---

<sup>2</sup> Umlandverband Frankfurt: Umweltvorsorge-Atlas, Frankfurt am Main Oktober 1996

## Wasser

Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes (WSG-ID 438-007)<sup>3</sup>.

Bei den Flächen des Untersuchungsgebietes ist laut UMWELTATLAS HESSEN<sup>4</sup> von einer hohen Grundwasserergiebigkeit (15-30 l/s) und großen bis mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen. Der Grundwasserspiegel wurde laut Bodengutachten bis in eine Tiefe von 6 m unter Geländeoberfläche nicht angetroffen<sup>5</sup>.

Im Plangebiet befinden sich weder natürliche Fließ- oder Stillgewässer noch künstlich angelegte Gewässer. Vorbelastungen des Grundwassers sind nicht bekannt.

## Eingriffsbewertung

Insgesamt sind durch die Planung aufgrund der starken Vorbelastungen geringe Eingriffswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes „Boden und Wasser“ zu erwarten.

Durch die vorliegende Planung kommt es zur neuen Bebauung und weiteren Versiegelungen des Plangebiets. Um grundsätzlich dem mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan eingriffsmindernde Festsetzungen (siehe hierzu Kapitel 3 Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen).

Aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der Bauausführung sind zudem die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen<sup>6</sup>:

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs, Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

## **2.2 Klima und Luft**

Die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet werden vor allem durch bereits vorhandene flächige Versiegelung bzw. Befestigung (Schotterfläche) geprägt. Diese verringern die natürliche Verdunstung und die Versickerung von Niederschlägen. Sie führt durch Aufheizung, Verringerung der Luftfeuchte und eine verstärkte Staubentwicklung zu einer negativen Veränderung des lokalen Klimas. Im Gegenzug tragen die vorhandenen Laubbäume, vor allem die großkronigen Linden, durch die

<sup>3</sup> Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasser Hessen: <http://gruschu.hessen.de/>, 07.04.2015

<sup>4</sup> Umweltatlas Hessen, Geologie und Boden, Hydrologie: <http://atlas.umwelt.hessen.de>, 07.04.2015

<sup>5</sup> Dr. Koppelberg & Gerdes (07.04.2014): Baugrundgutachten, Geotechnisches Büro, Moers

<sup>6</sup> HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung

Beschattung, die Verdunstung, die Absorption von Staub und z.T. Schadstoffen sowie durch die Produktion von Sauerstoff zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei.

Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer geringfügigen Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Um die Eingriffswirkungen hinsichtlich des lokalen Kleinklimas zu mindern, sind der Erhalt von einzelnen Laubbäumen sowie die Ersatzpflanzung von Laubbäumen vorgesehen. Sie tragen durch die Beschattung, die Verdunstung, die Absorption von Staub und z.T. Schadstoffen sowie durch die Produktion von Sauerstoff zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei.

### 2.3 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Zur Erfassung der aktuellen Vegetation des Untersuchungsgebietes wurde eine Biototypen- und Nutzungskartierung am 04.03.2015 durchgeführt (Bestandskarte siehe Anlage).

Folgende **Biototypen** sind innerhalb des Plangebietes vorhanden:

#### Hecken-/Gebüsch, Ziergehölze (02.500)

Der öffentliche Parkplatz auf dem Flst. 586/2 ist durch verschiedene Schnitthecken aus Ziergehölzen eingegrünt, die primär aus Spierenarten (*Spiraea hybrida*.) bestehen. Daneben kommen einzelne Forsythien (*Forsythia x intermedia*), Mahonien (*Mahonia aquifolium*), Deutzien (*Deutzia hybrida*) und Zierquitten (*Chanomeles japonica*) vor. Als heimische Arten kommen vereinzelt Hasel (*Corylus avellana*) sowie Eiben (*Taxus baccata*) in den Heckenpflanzungen vor.



**Abb. 2:** Blick aus östlicher Richtung auf den Parkplatz am Alten Friedhof mit Gehölzen/Hecken



**Abb. 3:** Blick aus südlicher Richtung auf den Parkplatz mit Gehölzen/Hecken

#### Laubbaum, einheimisch (04.110)

Auf dem Parkplatz sowie am Rand der Straßenzüge befinden sich einheimische Laubbäume. Seitlich des Ahornweges stocken innerhalb des Plangebietes insgesamt sechs ältere Winterlinden (*Tilia cordata*), die im Baumkataster der Stadt Rodgau erfasst sind. Einige von ihnen weisen größere Schnittwunden auf, die bereits bis zum Kernholz gefault sind.



**Abb. 4:** Blick aus südlicher Richtung auf die Linden seitlich des Ahornweges



**Abb. 5:** Linden im Kreuzungsbereich Ahornweg/Friedhofstraße (im Norden Plangebietes)

Auf dem Parkplatz stocken im Norden vor der Mauer des Alten Friedhofs (Bereich Trafostation) zwei jüngere Stieleichen (*Quercus robur*). Weiterhin befinden auf dem Parkplatz ein Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), ein Feldahorn (*Acer campestre*) und eine Winterlinde (*Tilia cordata*).

#### Laubbaum, Nadelbaum nicht einheimisch (04.120)

Neben den beschriebenen heimischen Baumarten finden sich einzelne standortfremde, nicht einheimische Arten auf dem Parkplatzgelände. Es handelt sich dabei um folgende Gehölze:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Salix matsudana `Tortuosa` | Korkenzieherweide  |
| Laburnum alpinum           | Alpen-Goldregen    |
| Picea pungens `Glauca`     | Blaufichte         |
| Amelanchier lamarckii      | Kupfer-Felsenbirne |

#### Straßenbegleitgrün/Rasen (09.160)

Die nicht versiegelten bzw. geschotterten Freiflächen des Flst. 613/1 sind zum Teil mit Rasen bewachsen. Der Rasen weist einen verarmten Vegetationsbestand mit typischen Gräsern des intensiv genutzten Wirtschaftsgrünlandes wie z.B. Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) und Weidelgras (*Lolium perenne*) auf. Vereinzelt kommen allgemein verbreitete Ruderalarten wie z.B. Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Kratzdistel (*Cirsium arvense*) vor.

#### Asphalt/Straße (10.510)

Asphalтиerte Teilabschnitte der Friedensstraße sowie des Ahornweges liegen innerhalb des Plangebiets. Zudem ist der öffentliche Parkplatz am Alten Friedhof durch eine Asphaltdecke flächig befestigt.

### Schotterplatz, wassergebundene Wegedecke (10.530)

Der Bereich des ehem. Feuerwehrstandortes ist heute größtenteils ein Schotterplatz, der in den Randbereichen vereinzelt Ruderalflur aufweist.

Der Bereich unter den Linden im nördlichen Teil des Ahornweges ist mit einer wassergebundenen Wegedecke befestigt (siehe Abb. 5)



**Abb. 6:** Blick aus westlicher Richtung auf den Schotterplatz (Flst. 614/5)

### Umgebung

Im Süden, Osten, Nordosten schließt die ältere Wohnbebauung der Friedensstraße bzw. Friedhofstraße an. Im Nordwesten befinden sich die Flächen des Alten Friedhofs, der im Jahr 1842 angelegt wurde und heute in parkähnlicher Form erhalten ist. Zu den Torgebäuden führt ein Weg, der von einer Allee aus älteren Winterlinden begleitet wird. Dieser grenzt unmittelbar an das Plangebiet.



**Abb. 7:** Blick auf das Torgebäude des Alten Friedhofs mit Lindenallee

## Bewertung der Biotoptypen

In die Bewertung einzelner Biotoptypen fließen Parameter ein, die jeweils besondere Bedeutung sowohl im floristischen Bereich als auch für das faunistische Potenzial haben.

Zur Bewertung von Biotoptypen gehören folgende Kriterien:

- Naturnähe
- Wiederherstellbarkeit (Entwicklungsdauer/Raum- und Standort)
- Seltenheit/Gefährdung von Vegetationseinheiten/Art/Standort
- Arten- und Strukturausstattung

Die Biotoptypen werden mit einer Skala von 5 Wertstufen bewertet. Die 5-stufige Bewertung stellt sich wie folgt dar:

Wertstufe I: Sehr geringe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung

Wertstufe II: Geringe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung

Wertstufe III: Mittlere ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung

Wertstufe IV: Hohe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung

Wertstufe V: Sehr hohe ökologische – naturschutzfachliche Bedeutung

**Tab.1:** Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet

| <b>Biotoptypen</b>  | <b>Bewertungskriterien</b>   | <b>Wertstufe</b>                      |
|---|--|---------------------------------------|
| <b>Hecken-/Gebüsch,<br/>Ziergehölz</b> (02.500)           | Naturfern, geringe bis mittlere Entwicklungsdauer, wiederherstellbar, häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, mittlere Arten- und Strukturausstattung                        | <b>Wertstufe III</b><br>- mittel -    |
| <b>Laubbaum, heimisch</b><br>(04.110)                     | Naturnah, mittlere bis hohe Entwicklungsdauer, wiederherstellbar, häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, mittlere bis hohe Arten- und Strukturausstattung                   | <b>Wertstufe IV</b><br>- hoch -       |
| <b>Laubbaum/Nadelbaum,<br/>nicht heimisch</b><br>(04.120) | Naturfern, mittlere Entwicklungsdauer, wiederherstellbar, häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, geringe bis mittlere Arten- und Strukturausstattung                        | <b>Wertstufe III</b><br>- mittel -    |
| <b>Straßenbegleitgrün/Rasen</b><br>(09.160)               | Naturfern bis künstlich, sehr geringe Entwicklungsdauer, sehr einfach wiederherstellbar, sehr häufig - keine Gefährdung/Seltenheit, geringe Arten- und Strukturausstattung | <b>Wertstufe II</b><br>- gering -     |
| <b>Asphalt/Straße/Pflaster</b><br>(10.510, 10.520)        | Künstlich, sehr geringe Entwicklungsdauer, sehr einfach wiederherstellbar, sehr häufig- keine Gefährdung/Seltenheit, sehr geringe Arten- und Strukturausstattung           | <b>Wertstufe I</b><br>- sehr gering - |
| <b>Schotterplatz/wasserg.<br/>Wegedecke</b><br>(10.530)   | Künstlich, sehr geringe Entwicklungsdauer, sehr einfach wiederherstellbar, sehr häufig- keine Gefährdung/Seltenheit, geringe Arten- und Strukturausstattung                | <b>Wertstufe I</b><br>- sehr gering - |

Wie die Bewertung der einzelnen Biotoptypen des Plangebietes zeigt, überwiegen die Biotoptypen mit geringer und sehr geringer naturschutzfachlicher und ökologischer Bedeutung, was auf die intensive, anthropogene Nutzung und starke Überformung des Plangebietes zurückzuführen ist. Biotoptypen mit hoher Bedeutung sind die vorhandenen einheimischen Laubbäume, die seitlich des Ahornweges und auf dem Parkplatz vorm Alten Friedhof stocken. Um hier die Eingriffswirkungen zu minimieren, wird der Erhalt der älteren Linden außerhalb des Baufeldes im nördlichen Teil des Ahornweges angestrebt. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan die Anpflanzung von insgesamt 4 standortgerechten Laubbäumen innerhalb des Plangebietes vor.

Somit konzentrieren sich die Eingriffswirkungen auf Biotoptypen mit sehr geringer und geringer naturschutzfachlicher Bedeutung und es sind folglich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

### **Fauna**

Im Plangebiet wurde die Avifauna sowie die Feldermäuse im Frühjahr 2015 von Büro Plan Ö, Dr. Kristen, aus Biebertal untersucht. Die Ergebnisse sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### **Biologische Vielfalt**

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt besitzt, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

## **2.4 Landschaft**

Bei der Erfassung und Bewertung der Landschaft wird die nach § 1 BNatSchG in besonderem Maße unter Schutz gestellte Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft beschrieben und beurteilt.

### **Beschreibung und Bewertung von Landschaftsbildeinheiten im Untersuchungsraum**

Die Beurteilung der Landschaftsbildqualität bezieht sich auf die anhand der o.g. Erfassungskriterien räumlich abzugrenzenden Landschaftsbildeinheiten. Abgegrenzt werden diese anhand der Landschafts- und Nutzungsstruktur, des geomorphographischen Formenschatzes und der Sichtbeziehungen und -weiten. Die Bewertung erfolgt in verbal-argumentativer Form und wird in die Bedeutungsstufen sehr hoch, hoch, mittel und gering eingestuft.

Für das Plangebiet lassen sich aufgrund der Nutzungsstruktur und Sichtbeziehungen zwei Landschaftsbildeinheit bilden und bewerten:

**Tab.2** : Beschreibung und Bewertung der Landschaftsbildeinheiten

| Nr. Landschaftsbildeinheit  | Beschreibung und Bewertung  | Landschaftsbildqualität/<br>Natürliche Erholungseignung |
|---|---|---|
| <p align="center"><b>Schotterplatz</b><br/>(ehem. Feuerwehr)</p>  | <p><b>Vielfalt: sehr gering</b><br/>Der westliche Teil des Plangebietes (ehem. Feuerwehr) weist eine sehr geringe Vielfalt auf. Ein großer Teil der Fläche ist mit Schotter befestigt. Randbereich und Gehweg sind gepflastert. Die übrige Freifläche ist mit Rasen/Ruderalflur bewachsen und beherbergt keinerlei Bäume oder Sträucher.</p>                | <p><b>Sehr gering</b></p>                               |
|   | <p><b>Eigenart: sehr gering</b><br/>Durch den Abriss des Feuerwehrgebäudes ist ein großer Schotterplatz innerhalb des dichtbesiedelten Ortskerns von Nieder-Roden entstanden. Aufgrund einer fehlenden Gestaltung und geordneten Nutzung fügt sich die Fläche nicht harmonisch in das Ortsbild ein. Die Eigenart wird daher als sehr gering eingestuft.</p> |   |
|   | <p><b>Naturnähe (Schönheit): sehr gering</b><br/>Da keine Bäume und Sträucher auf der gesamten Fläche vorhanden sind, wird die „Naturnähe“ als sehr gering eingestuft.</p>  |   |
| <p align="center"><b>Parkplatz am Alten Friedhof/Ahornweg</b></p> | <p><b>Vielfalt: mittel</b><br/>Der Parkplatz/Ahornweg besitzt durch die zahlreichen Sträucher und Bäume insgesamt eine mittlere Struktur- und Artenvielfalt.</p>  | <p><b>Mittel</b></p>                                    |
|   | <p><b>Eigenart: mittel bis hoch</b><br/>Zum Sichtfeld dieses Bereiches gehören auch die Lindenallee sowie das denkmalgeschützte Torgebäude mit Mauer des Alten Friedhofs. Zusammen mit dem vorgelagerten Parkplatz ist eine mittlere bis hohe Eigenart festzustellen.</p>   |   |
|   | <p><b>Naturnähe (Schönheit): mittel</b><br/>Die Naturnähe ist aufgrund der vorhandenen einheimischen und standortgerechten Laubbäume und Sträucher insgesamt als mittel einzustufen.</p>  |   |

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner starken anthropogenen Überformung eine nur geringe bis mittlere Bedeutung hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Naturnähe des Landschaftsbildes. Als wertvolle und prägende Struktur im zu betrachtenden Landschafts- bzw. Ortsbild ist die vorhandene Lindenallee vor dem Torgebäuden des Alten Friedhofs zu nennen. Diese ist aber nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und bleibt erhalten. Als Ersatz für die zu fällenden Bäume im Plangebiet sieht der Bebauungsplan Neupflanzung auf den Freiflächen der geplanten Wohnanlage vor, so dass keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ zu erwarten sind.

Insgesamt ist die geplante Entwicklung der Seniorenwohnanlage innerhalb des Ortskerns mit gestalteten Freiflächen und Pflanzungen aus Sicht des Ortsbildes positiv zu werten, da eine große Schotterfläche bzw. Brache verschwindet, die derzeit überwiegend als Stellplatz und Hundeklo genutzt wird.

## **.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete**

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

## **2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Kriterien zur Erfassung und Bewertung des Schutzgutes "Mensch" bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes.

### Wohnen/Arbeiten

Baubedingte Emissionen (Lärm, Abgase etc.) können sich zeitweilig auf die Wohnfunktion der angrenzenden Bebauung negativ auswirken. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als Wohngebiet ergeben sich jedoch für die Wohnqualität der benachbarten Bereiche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

### Erholung

Durch die Realisierung der geplanten Bebauung geht eine Fläche verloren, die aufgrund ihrer Struktur und Nutzung nur eine geringe Bedeutung für die Naherholung besitzt.

## **2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Nordwesten grenzt der Alte Friedhof an das Plangebiet, der im Jahr 1842 angelegt wurde und heute in parkähnlicher Form erhalten ist. Die Torgebäude des Alten Friedhofs sind im Jahr 2012 als Kulturdenkmal ausgewiesen worden. Der multifunktionale Protalbau ist im Jahr 1911 entstanden und besitzt bautypologisch für die Region Seltenheitswert. Städtebauliche Relevanz hat auch die von der Friedenstrasse bis in den Friedhof gerade durchgeführte Lindenallee, deren Achse durch den Torbogen auf das zentrale Friedhofskreuz zuführt.<sup>7</sup> Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

## **3 Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen**

Durch die vorliegende Planung kommt es zur weiteren Überbauung bzw. Versiegelung des Plangebiets. Um den grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Be-

<sup>7</sup> Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Ergänzung der Denkmaltopographie "Kreis Offenbach", Rodgau, OR Nieder-Roden, Friedenstr., Flur 7, Flst. 612, Torgebäude zum Alten Friedhof, Schreiben vom 26.07.2012 an die Stadtwerke Rodgau

läge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

- Grundstücksfreifläche: Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 150 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 25 m<sup>2</sup>. Zur Artenauswahl vgl. die Artenlisten 1-4 des Bebauungsplans
- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Zur Minimierung und Vermeidung der Eingriffswirkung hinsichtlich der Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie „Landschaftsbild“ sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Schutz der Lindenallee zum Alten Friedhof während der Baumaßnahmen (DIN 18920)
- Zulässige Rodungen von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- Durchgrünung des Gebietes mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen (siehe Festsetzung B-Plan oben, Grundstücksfreiflächen)
- Anpflanzung von mindestens 4 standortgerechten Laubbäumen, wobei im Anschluss bzw. Verlängerung der Lindenallee, ebenfalls Linden (Winterlinde -Tilia cordata) in einer Pflanzqualität von Hochstamm 3 x v 18-20 mit Drahtballierung zu verwenden sind.  
Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende-Baumscheibe mind. 6 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen.

#### **4 Eingriffsregelung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes N 40 „Friedenstrasse/Ahornweg“ handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB. Dieses Verfahren kann angewendet werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerörtlicher Flächen, Nachverdichtungen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und die Größe der Grundfläche unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> bleibt.

Da der vorliegende Bebauungsplan mit einer Größe von rd. 10.000 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fußende Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird daher nicht erforderlich.

