

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bauleitplanung der Stadt Rodgau Bebauungsplan Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badeseen“

Hier:

Offenlegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rodgau hat am 07.09.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badeseen“ gebilligt und die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Entwurfs ist gegenüber dem Beschluss vom 12.05.2025 verändert und umfasst 3 Teilpläne. Der Geltungsbereich des Teilplans A umfasst nunmehr folgende Grundstücke:

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

Der Geltungsbereich des Teilplans B umfasst einen Teil des Flurstücks 217/1 in der Gemarkung Hainhausen, Flur 2. Der Geltungsbereich des Teilplans C umfasst einen Teil des Flurstücks 361/1 in der Gemarkung Jügesheim, Flur 19.

***** Hier bitte Zeichnung Geltungsbereich einfügen (als PDF im Anhang!) *****

Der Bebauungsplanentwurf inklusive der Begründung zum Bebauungsplan sowie der zugehörigen Gutachten werden nun in der Zeit

vom 14.09.2026 bis einschließlich 16.10.2026

im Rathaus der Stadt Rodgau, Hintergasse 15, Zimmer 1.9 während der folgend benannten Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Die aktuellen Dienststunden der Stadt Rodgau sind:

Montag, Dienstag und Donnerstag von 8:30 Uhr – 12:00 Uhr, 13:00 Uhr - 16:00 Uhr

Mittwoch von 08:30 Uhr – 12:00 Uhr, 14:00 Uhr – 18:00 Uhr

Freitag von 08:30 Uhr – 14:00 Uhr

Folgende Arten von umweltbezogenen Informationen sind bei der Stadt Rodgau verfügbar:

I. Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badeseen“

In dem Entwurf der Begründung, erstellt vom Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern mit Stand August 2026, werden u. a. die Ziele und Zwecke, die Bestandssituation, die übergeordnete Planung und die beabsichtigte Planung dargelegt.

II. Entwurf des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badeseen“

In dem Entwurf des Umweltberichtes, erstellt vom Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern mit Stand August 2026, werden u. a. die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Vegetation und Fauna, biologische Vielfalt, Landschaftsbild/Ortsbild, Mensch/Kulturgüter und deren Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge untereinander sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen untersucht und bewertet.

Grundlage hierfür bilden die nachfolgend näher beschriebenen Fachbeiträge und Stellungnahmen:

III. **Fachgutachten zum Bebauungsplan Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badesee“**

- Bestandskarte
Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, vom Februar 2025 mit den wesentlichen Themen:
Biotop- und Nutzungskartierung
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, vom November 2025 mit den wesentlichen Themen:
Erfassung, Bewertung und naturschutzfachliche Bilanzierung der für die Planung in Anspruch genommenen Flächen
- Plan Oe, „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan Nr. 45 „Naherholungskonzept Badesee“, Biebertal, 08.07.2026: Mit dem Gutachten wird geprüft, ob durch die geplante Nutzung geschützte Tierarten betroffen sind. Dazu werden Aussagen zur vor Ort festgestellten Fauna und deren artenschutzrechtlichem Status gemacht sowie Hinweise zu Störwirkungen und Vermeidungsmaßnahmen gegeben und als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.
- Ökoplanung Darmstadt, Dipl. Biol. Dr. Fritz, Ökologisches Gutachten – Bebauungsplan Nr. 45 „Naherholungskonzept Badesee“, Darmstadt, September 2024: Mit dem Gutachten wurden die einheimischen Tier- und Pflanzenarten kartiert und untersucht. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Störung/ Tötung ermittelt und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
- TÜV GmbH, Dipl.-Ing. (FH) Johannes Zinken, „Untersuchung der Sport- und der Verkehrslärmimmissionen – Bebauungsplan Nr. 45 „Naherholungskonzept Badesee“, Frankfurt am Main, 12.02.2026:
Die schalltechnische Untersuchung prüft und beschreibt die schalltechnischen Belange im Rahmen der Bauleitplanung N 45. Es werden die zu erwartende Geräuschbelastungen durch die geplante Sportstätte für Jugendliche und den Verkehrslärm durch den Besuch des Badesees auf die benachbarte Wohnbebauung ermittelt. Daraus ergeben sich Empfehlungen für Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan.

IV. **Umweltbezogenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nieder-Roden Nr. 45 „Naherholungskonzept Badesee“:**

- Kreis Offenbach, Bauaufsicht, Dietzenbach vom 11.06.2025 zu den Themen:
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG, verbuschte Streuobstwiesen und Sandtrockenrasen, Nutzung von Flächen als Stellplätze, Beleuchtung von Grünflächen und Verringerung der Lichtverschmutzung, Flächenversiegelung, Artenschutz und Artenschutzbericht, Vorkommen der Haargen Holzameise und von Fledermäusen, Trinkwasserschutzgebiet und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Einbau von Bodenmaterialien und mineralischen Abfällen, bodenschonende Bauausführung, Immissionsschutz sowie archäologischer Denkmalschutz. Hinweis auf Freihaltung geeigneter Flächen für den Busverkehr. ZWO weist auf den sparsamen Umgang mit dem Frischwasser hin, daraus resultieren Festsetzungen zur Versickerung des Regenwassers im Bebauungsplan. Das Plangebiet liegt im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet, die entsprechenden Ver- und Gebote sind zu beachten.
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden vom 03.06.2025 zu den Themen:
Hinweis auf im Umfeld des Plangebiets liegende Bodendenkmäler sowie daraus resultierend Forderung einer Baubegleitung durch eine Fachfirma während erforderlichen Bodeneingriffe.
- Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum, Bad Homburg v.d.H. vom 13.06.2025 zu den Themen:
Pflegetmaßnahmen, Ausgleich für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Ökokonten und Kompensationsmaßnahmen, landespflegerische Hinweise, Baumpflanzungen und deren angestrebte Verschattungswirkung, Habitatfunktion der Blühwiesen sowie Beleuchtung der Parkplatzflächen.
- Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt am Main vom 28.05.2025 zu dem Thema:
Strategischen Umweltprüfung (SUP)
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2, Darmstadt vom 12.06.2025 zu den Themen:
Landesweite Klimaanalyse Hessen als Grundlage für den Umweltbericht, Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden, Umweltprüfung, Abwasserbeseitigung und Entwässerung, anlagenbezogener Gewässerschutz, Bodenschutz und

bodenkundliche Baubegleitung, Bergaufsicht sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt vom 02.06.2025 zu dem Thema:
Kampfmittel
- Naturschutzbund Deutschland (NABU), Ortsgruppe Rodgau, Rodgau vom 09.06.2025 zu den Themen:
Lichtverschmutzung und Beleuchtung der Parkplatzflächen, Verzicht auf die vorgesehene Baumreihe im Nordosten sowie Vermeidung bzw. Minimierung der Flächenversiegelung durch Parkplätze und Zufahrtswege
- Magistrat der Stadt Babenhausen, Babenhausen vom 28.05.2026 zu dem Thema:
Lärmbelastung infolge der durch die Planung verursachten Verkehrszunahme auf der Bundesstraße B 26
- Informationen aus Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern:
Vorschläge und Anregungen zur Gestaltung und Ausstattung der Spiel- und Sportflächen, Gestaltung der Drachenwiese, Verzicht auf die erste östliche Baumreihe an der Stellplatzfläche, Stellplatzflächen und Baumpflanzungen, Lärmschutzgutachten, Entwässerung der Skateanlage, Barrierefreiheit, Pflege der Magersandwiese.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB werden die Inhalte dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. Sie können auf der Homepage der Stadt Rodgau unter www.rodgau.de eingesehen werden. Zusätzlich sind die kompletten Planunterlagen unter he.bauleitplanung-online.de zur Einsichtnahme eingestellt.

Zu dem offenliegenden Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung können Stellungnahmen während der Offenlegungszeit schriftlich beim Magistrat der Stadt Rodgau oder über die Plattform „Bauleitplanung-online“ eingereicht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Information zur Datenerhebung gemäß Datenschutzgrundverordnung liegt im Rathaus der Stadt Rodgau aus oder kann auf der Homepage der Stadt Rodgau unter www.rodgau.de eingesehen werden.

Rodgau, den 08.09.2026 kam

Der Magistrat
der Stadt Rodgau

Max Breitenbach
Bürgermeister