

# Der Kreisausschuss

Amt für Bauen und Umwelt  
Bauaufsicht



main-taunus-kreis

Main-Taunus-Kreis Postfach 1480 65704 Hofheim

**Besuchszeiten** vormittags nachmittags  
Dienstag 8.00 - 12.00 Uhr 13.30 - 16.30 Uhr  
Donnerstag 13.30 - 17.30 Uhr

An den Magistrat  
der Stadt Hattersheim am Main  
Referat Bauen, Planen, Umwelt  
Sarceller Straße 1  
65795 Hattersheim



Allgemeine Auskünfte über Main-Taunus-Kunden-  
service  
unter 06192-201-2222  
Zimmer-Nr. 3.029  
Telefon 06192 201-1843  
Telefax 06192 201-1892  
E-Mail Marco.Abbe@mtk.org

Ihre Nachricht

Unser Aktenzeichen  
63-0535 BP 03999.20 1300

Auskunft erteilt  
Herr Abbé

Datum  
21.08.2020

## Bebauungsplan Nr. N114 "Kastengrund"

**Grundstück:** Hattersheim, Mainzer Landstraße 500  
**Gemarkung:** Hattersheim  
**Flure:** 25 26  
**Flurstück:** - -

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bebauungsplanentwurf haben wir folgende Hinweise und Anmerkungen:

Die Untere Wasserbehörde bittet, folgende Texte zu ergänzen:

- Seite 10 der textlichen Festsetzung unter „Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser“:

*Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser **ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.*

- Seite 17 Begründung, Punkt 4.8 „Entwässerung“:

*Bei einer Versickerung oder Einleitung in Oberflächengewässer ist eine Erlaubnis zur Gewässerbenutzung nach § 8 WHG i.V.m. § 9 WHG erforderlich.*

- *Fließwege von Löschwasser und Löschwasserrückhalteflächen dürfen sich nicht mit Fließwegen zur Führung von Niederschlagswasser und dessen Sammlung und Einleitung (Versickerung) überschneiden/kreuzen.*

## Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde:

Die Planunterlagen sind noch nicht vollständig. Darauf wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf auch hingewiesen. Deswegen ist eine abschließende Stellungnahme zu vielen Aspekten noch nicht möglich.

**Hausanschrift**  
Am Kreishaus 1-5  
65719 Hofheim a. Ts.  
115 oder 06192-201-0

**Internet**  
www.mtk.org  
**DE-Mail:**  
mtk@mtk.de-mail.de

**Bankverbindungen**  
Taunus-Sparkasse  
Nassauische Sparkasse  
**Verkehrsanbindung:**

BIC: HELADEF1TSK IBAN: DE57 5125 0000 0000 0250 11  
BIC: NASSDE55XXX IBAN: DE44 5105 0015 0170 0335 90  
Bus Linie 405 ab Bhf. Hofheim

Es fehlen unter anderem noch die artenschutzrechtliche Prüfung, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie eine Ausgleichsplanung, auch unter Berücksichtigung planungsrelevanter Tierarten und konkrete Ausführungen, warum die Planung nicht zu Beeinträchtigungen des Naturschutz- und FFH-Gebietes „Weilbacher Kiesgruben“ führt.

In dem Protokoll zum Scopingtermin am 26. Februar 2020 wird zum Thema Boden und Altlasten aufgeführt, dass die Bodenfunktionsbewertung gemäß dem hessischen Leitfaden „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ durchgeführt wird. Auch diesbezüglich fehlen noch Unterlagen.

Der Erhaltung von bestehenden Gehölzbeständen sollte bei der weiteren Planung eine hohe Priorität eingeräumt werden, da Neupflanzungen die ökologischen Funktionen nicht so schnell wahrnehmen können und ein erhöhter Pflegeaufwand notwendig ist.

Die Anlage einer extensiven Dachbegrünung sollte unbedingt für die verschiedenen Gebäudearten geprüft werden.

In Kapitel 2: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird unter Ziffer 2.5.2 auf mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild hingewiesen „Durch hohe und große Gebäude besteht die Möglichkeit, die Kulissen- und Fernwirkung der Umgebung zu beeinträchtigen.“ Aus diesem Grund halten wir es für erforderlich, eine Zusatzbewertung für das Landschaftsbild durchzuführen.

Unter Ziffer 4 „Eingriffs-/Ausgleichsbilanz“ auf Seite 30 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird aufgeführt, dass als Ausgangspunkt der Bilanzierung „die tatsächlich vorhandene zugrunde gelegt wird“. Es ist unklar, was damit gemeint ist, da es bisher keine Bilanzierung von der Gesamtfläche gibt.

Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen des Bauantrages von 2016 für die Umnutzung der Gebäude und Errichtung der Asylunterkünfte eine Bilanzierung von dem Planungsbüro Hilgendorf angefertigt wurde. Diese Bilanzierung umfasst jedoch nur Teilbereiche und nicht die gesamte Fläche. Als Ausgangszustand sind jetzt die vor Ort vorhandenen Biotoptypen anzusetzen in der Bilanzierung.

Sollte für die Überplanung des gesetzlich geschützten Biotops ein Antrag auf Ausnahme nach § 30 Absatz 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gestellt werden, wäre der betroffene Bereich im Rahmen des Antrages zu bilanzieren. Anzuwenden wäre die neue Kompensationsverordnung (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen vom 26.10.2018, Kompensationsverordnung – KV).

Seitens des **Klimaschutzmanagements** wird festgestellt, dass bislang das Sachgebiet Klimaschutz im Vorentwurf noch nicht entsprechend berücksichtigt wurde.

Daher bitten wir zu prüfen, inwiefern Hinweise/Empfehlungen und/oder Festsetzungen hinsichtlich des Klimaschutzes und von Klimafolgenanpassungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Bei dem Vorhaben wird die Nutzung von Abwärme über ein lokales Nahwärmennetz angedacht (Begründung Seite 11 und Seite 44). Die Abwärmennutzung würde über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und über die Grenzen der Stadt Hattersheim hinausgehen, womit eine

interkommunale Zusammenarbeit notwendig wäre. Das Energiekompetenzzentrum des Main-Taunus-Kreises bietet an, hier koordinierend zu unterstützen.

Darüber hinaus wird angeregt, auf die Minimierung des solaren Eintrags zu achten. Eine Gebäudeplanung, die wenig Einstrahlung zulässt, die Beschattung der Fassade durch Bäume und Begrünung der Fassaden und Dächer und ein möglichst kühler und schattiger Platz für Rückkübler sind elementare Bestandteile einer energieeffizienten Planung.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Cyriax  
Landrat