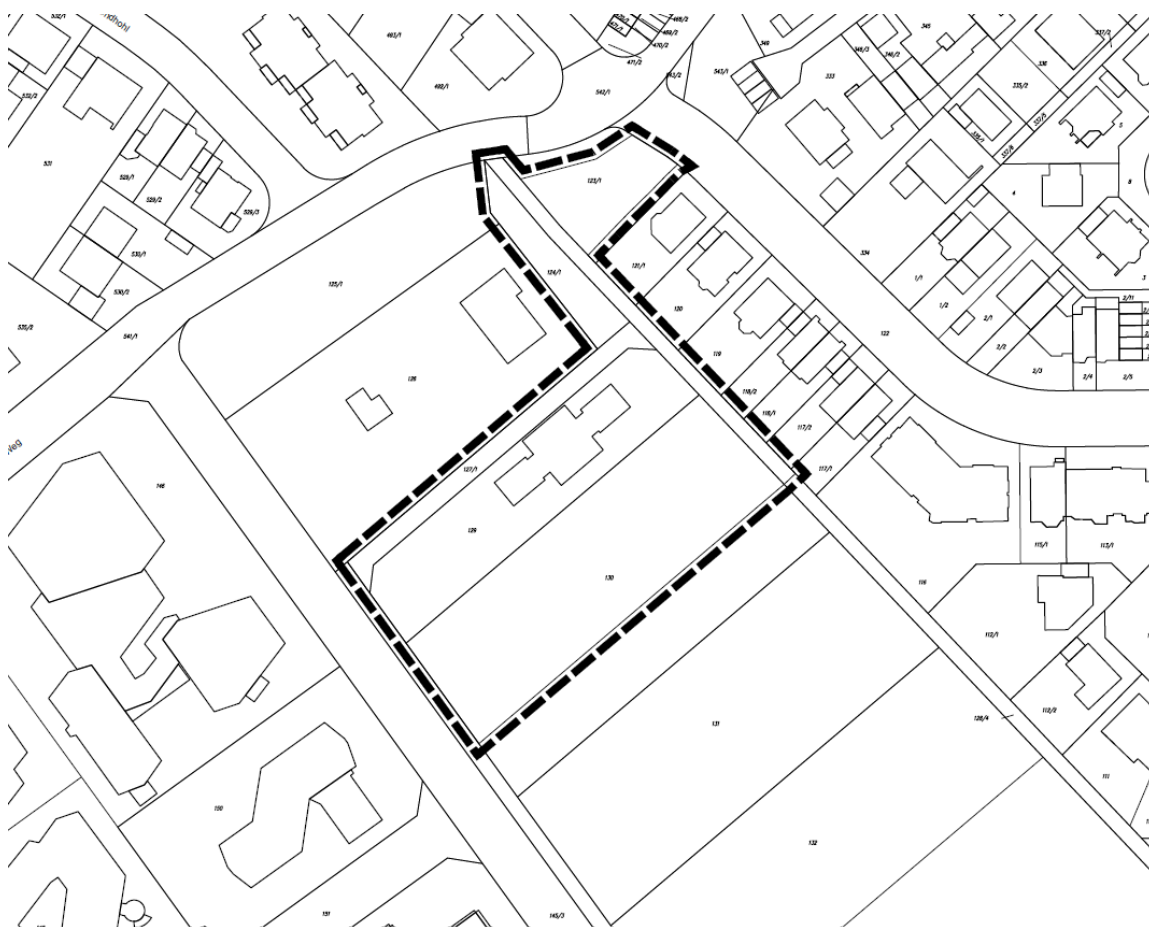


Gemeinde Sulzbach (Taunus)

Bebauungsplan Nr. 86 „Neue Kita Pfiffikus“



Vorentwurf

28.05.2025

Gemeinde Sulzbach (Taunus)

Bebauungsplan Nr. 86
„Neue Kita Pfiffikus“

Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der
Gemeinde Sulzbach (Taunus)
Stand: 28.05.2025

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	5
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
C	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1	Flächen für den Gemeinbedarf.....	6
1.1	Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte“	6
2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
2.1	Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte“	6
3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
3.1	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	6
4	Flächen für Stellplätze	6
5	Verkehrsflächen.....	6
5.1	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr, Fuß- und Radweg, Zufahrt Kindergarten“	6
6	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	6
7	Grünflächen	7
8	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.....	7
8.1	Nutzung der solaren Strahlungsenergie	7
9	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
9.1	Nicht überbaute Grundstücksflächen	7
9.2	Befestigte Wege und Flächen auf Baugrundstücken	7
9.3	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	7
9.4	Dachbegrünung	8
9.5	Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen	8
9.6	Artenschutzrechtliche Folgenbewältigung	8
9.6.1	Bauzeitenregelung	8
9.6.2	Vogelnistkästen.....	8
9.6.3	Fledermauskästen	8
9.6.4	Vermeidung von Vogelschlag	8
9.6.5	Außenbeleuchtung	8
D	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	9
2	Dachausbildung.....	9
E	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	10
F	Hinweise	11
1	Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	11
2	Trinkwasserschutzgebiet im Festsetzungsverfahren	11
3	Starkregen.....	11

G	Begründung	13
1	Anlass und Aufgabenstellung	13
2	Lage und Abgrenzung.....	13
3	Übergeordnete Planungen.....	14
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	14
4	Verfahrensablauf	15
5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	15
6	Bestandsdarstellung und Bewertung	18
6.1	Städtebauliche Situation	18
6.1.1	Verkehrliche Anbindung	18
6.1.2	Nutzung.....	18
6.2	Landschaftliche Situation.....	21
7	Planerische Zielsetzung.....	21
7.1	Städtebauliche Zielsetzung	21
7.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung	22
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	22
8.1	Flächen für den Gemeinbedarf	22
8.2	Maß der baulichen Nutzung	23
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	23
8.4	Flächen für Stellplätze	23
8.5	Verkehrsflächen.....	23
8.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
8.7	Grünflächen	24
9	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.....	24
9.1	Nutzung der solaren Strahlungsenergie	24
9.2	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	27
9.3	Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	27
10	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	27
10.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	27
10.2	Dachausbildung.....	28
11	Erschließung und Versorgung	28
11.1	Trink- und Löschwasserversorgung	28
11.2	Abwasserbeseitigung	28
12	Schallschutz.....	28
13	Altlasten	28
14	Wasserwirtschaftliche Belange.....	29
14.1	Trinkwasserschutzgebiet	29
14.2	Grundwasserflurabstände	29
15	Artenschutzrechtliche Belange	30
H	Verzeichnisse.....	31
1	Abbildungen.....	31

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Flächen für den Gemeinbedarf

(gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

1.1 Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte“

Zulässig sind Einrichtungen für die Kinder- und Jugendbetreuung.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Gemeinbedarfsfläche „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte“

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,3.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,3.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt.

4 Flächen für Stellplätze

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind in den dafür festgesetzten Flächen gemäß Planeintrag zulässig.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr, Fuß- und Radweg, Zufahrt Kindergarten“

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr, Fuß- und Radweg, Zufahrt Kindergarten“ ist gemäß Planeintrag festgesetzt.

6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 125/1 und 126, Flur 28 gemäß Planeintrag festgesetzt.

7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ gemäß Planeintrag festgesetzt.

Ggf. erforderliche zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

8 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(gem. § 9 (1) Nr. 23b) BauGB)

8.1 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte“ sind bei der Errichtung von Gebäuden die Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Werden Photovoltaikmodule an den Gebäudefassaden installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

9 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

9.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und mit Bäumen, Sträuchern, Rasen- oder Wiesenflächen zu bepflanzen. Auf mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind Sträucher zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Gehölze können hierauf angerechnet werden. Zur Anpflanzung sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden. Von der Regelung ausgenommen sind die Flächen von Wegen, Terrassen, Zuwegungen, Stellplätzen sowie Abstellplätze für Fahrräder.

9.2 Befestigte Wege und Flächen auf Baugrundstücken

Wege, Terrassen, Zuwegungen, Stellplätze sowie sonstige zu befestigende Flächen auf Baugrundstücken sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

9.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sowie die zur Erhaltung festgesetzten Strauchgehölze sind zu erhalten, vor schädlichen Einflüssen zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Fall der Neuanpflanzung sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden (s. Kap. F1).

9.4 Dachbegrünung

Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm zzgl. Filter- und Drainageschichten. Ausgenommen hiervon sind Oberlichter, verglaste Dachflächen und erforderliche Technikaufbauten.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.

9.5 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

Auf der gemäß Planeintrag festgesetzten Fläche mit Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen ist die vorhandene Grünfläche einer extensiven Nutzung zu unterziehen. Hierzu ist die Fläche lediglich zweimal im Jahr zu mähen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf den Eintrag von Dünger und Pestiziden ist zu verzichten.

9.6 Artenschutzrechtliche Folgenbewältigung

9.6.1 Bauzeitenregelung

Die Baufeldvorbereitung (Gehölzrodung/ Abrissarbeiten) darf ausschließlich in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sofern Rodungen/ Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter (ökologische Baubegleitung) auf aktuelle Brutvogel- wie auch Fledermausvorkommen zu kontrollieren.

9.6.2 Vogelnistkästen

Vorhandene Vogelnistkästen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit (September – Ende Februar) zu entfernen und vor der neuen Brutsaison (März – August) erneut an geeigneter Stelle wieder aufzuhängen.

9.6.3 Fledermauskästen

Fledermauskästen sind ausschließlich in der Winterzeit (November – Februar) zu entfernen. Vor Entfernung sind die Kästen auf Besatz hin zu überprüfen. Die Kästen sind anschließend im Frühjahr an geeigneter Stelle erneut aufzuhängen.

9.6.4 Vermeidung von Vogelschlag

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile mit einer Größe von mehr als 20 m² die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.

9.6.5 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig, dabei sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem Lichtfarbspektrum bis max. 3000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1800 Kelvin) zulässig.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (1) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze und Zufahrten sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Kies/Splittdecke, Rasengittersteine, Fugen- oder Porenpflaster, etc.) auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind. Asphalt- und Betonbefestigungen ohne Versickerungsmöglichkeit sind unzulässig.

Stellplätze sind durch geeignete Pflanzungen (Bäume, Hecken oder Sträucher) zu gestalten.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Sulzbach (Taunus) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2 Dachausbildung

Zulässig sind Flachdächer.

E Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 37 (4) HWG)

Niederschlagswassernutzungsanlagen sind nach den Vorgaben der Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen (Zisternensatzung) der Gemeinde Sulzbach (Taunus) zu errichten.

F Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Feldahorn	Acer campestre
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Birke	Betula pendula
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Zitterpappel	Populus tremula
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Salweide	Salix caprea
Grauweide	Salix cinerea
Rotbuche	Fagus silvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus minor
Sauerdorn	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata
Besenginster	Cytisus scoparius
Faulbaum	Frangula excelsior
Liguster	Ligustrum vulgare
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schw. Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

2 Trinkwasserschutzgebiet im Festsetzungsverfahren

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes WSG TB I Sulzbach (WSG-ID: 436-034) in der Schutzzone III.

3 Starkregen

Das Plangebiet wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einem Starkregen-Index von „Hoch“ zugeordnet.

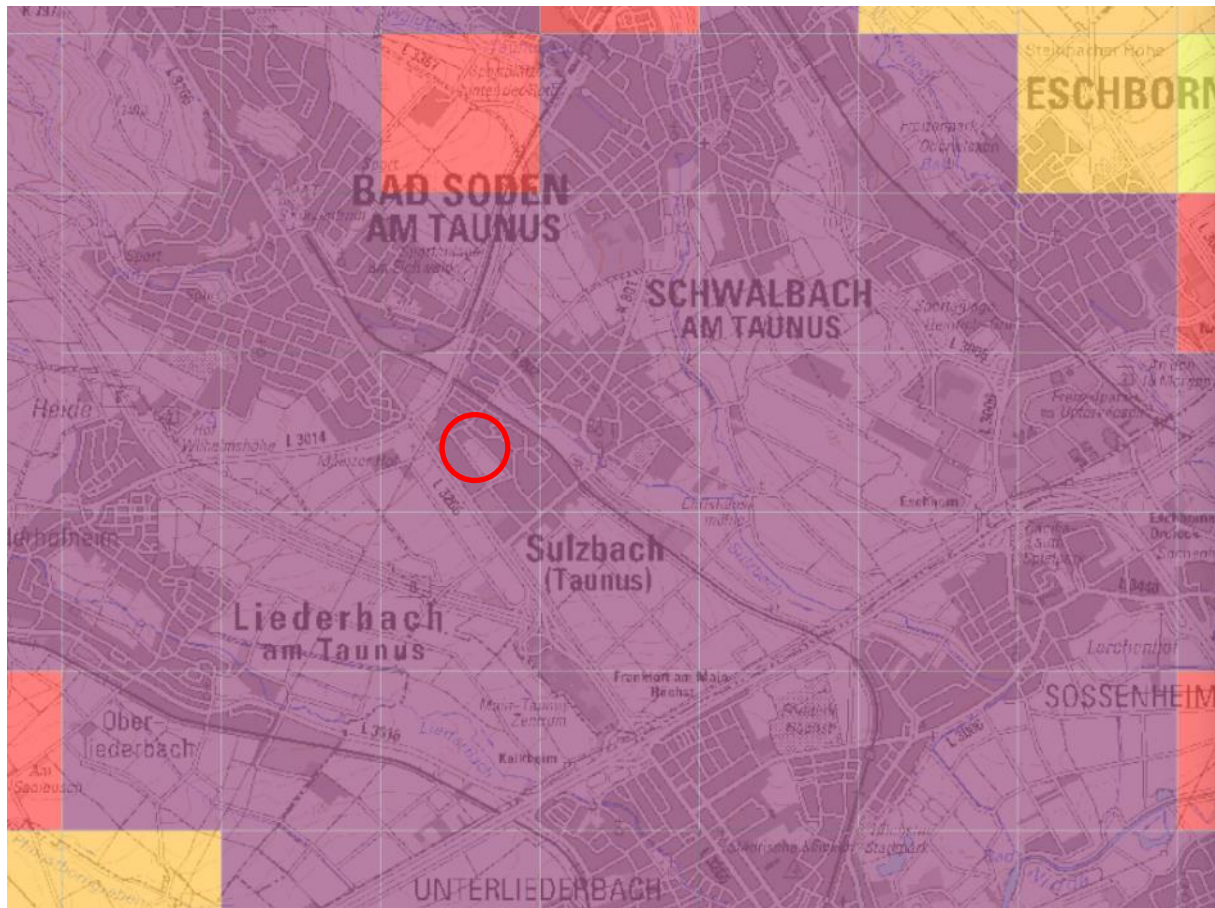


Abb. 1: Auszug aus der Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG¹ mit Markierung des Plangebietes

¹ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): Starkregenviewer Hessen. Online unter: <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/starkregenviewer/index.html?lang=de> (Zugriff am 24.03.2025)

G Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 stellt der Bedarf der Gemeinde Sulzbach (Taunus) zum Neubau einer Kindertagesstätte dar. Der für die Fläche des Plangebietes rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 63 „Am Hochzeitgarten“ setzt lediglich für den Bereich der bestehenden Kindertagesstätte eine Gemeinbedarfsfläche fest, der für den Neubau vorgesehene Bereich ist derzeit als Grünfläche ausgewiesen. Der geplante Neubau ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans damit nicht möglich. Die planungsrechtliche Sicherung der neuen Kita soll daher über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 86 „Neue Kita Pfiffikus“ erfolgen.

2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Sulzbach (Taunus) in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße L3266 innerhalb der bebauten Ortslage. Nordwestlich wird es durch das Wasserwerk sowie nordöstlich durch bestehende Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen im Südwesten begrenzt. Südöstlich grenzen unbebaute Ackerflächen an. Das Plangebiet umfasst mit den Flurstücken 127/1, 129 und 130 (tw.) sowie 124/1, 123/1 (tw.) und 128/4 (tw.) eine Fläche von 7.244 m² (0,7 ha).

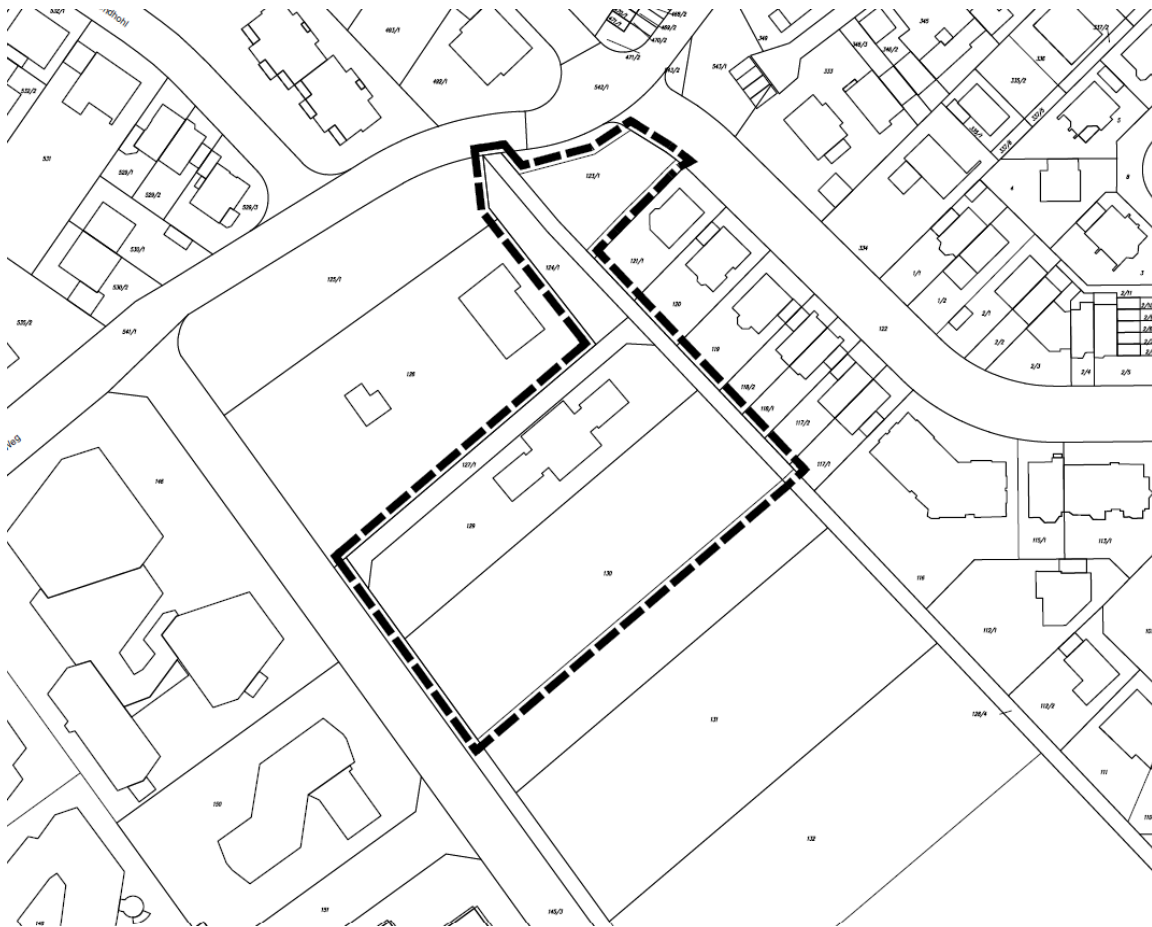


Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (unmaßstäblich)

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Die Gemeinde Sulzbach (Taunus) ist über den Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, als Kleinzentrum ausgewiesen (Z3.2.3-9). Die Kleinzentren sollen ergänzende Funktionen für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung erfüllen. Bei der Ausweisung von Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen sollen Kleinzentren sich grundsätzlich an der Eigenentwicklung orientieren. Das Verkehrsangebot soll so gestaltet werden, dass die Kleinzentren im ÖPNV bedarfsgerecht mit den benachbarten Zentren verknüpft sind.

Die Fläche des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park sowie Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt damit im regionalplanerisch ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" dar.

Zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht sind in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIA) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Durch die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf im Bebauungsplan ist demnach nicht mit einer Beeinträchtigung der regionalplanerischen Zielsetzungen zu rechnen.

Der regionale Flächennutzungsplan ist hinsichtlich der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ anzupassen. Zur Klärung der Erforderlichkeit eines Antrages auf Änderung des regionalen Flächennutzungsplans wurde eine Anfrage beim Regionalverband FrankfurtRheinMain gestellt. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat im September 2024 schriftlich mitgeteilt, dass die Erweiterungsfläche der Kita von ca. 0,5 ha die Grundzüge der Planung nicht berührt und daher keine Änderung des regionalen Flächennutzungsplans erforderlich ist. Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans wird die geänderte Planung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

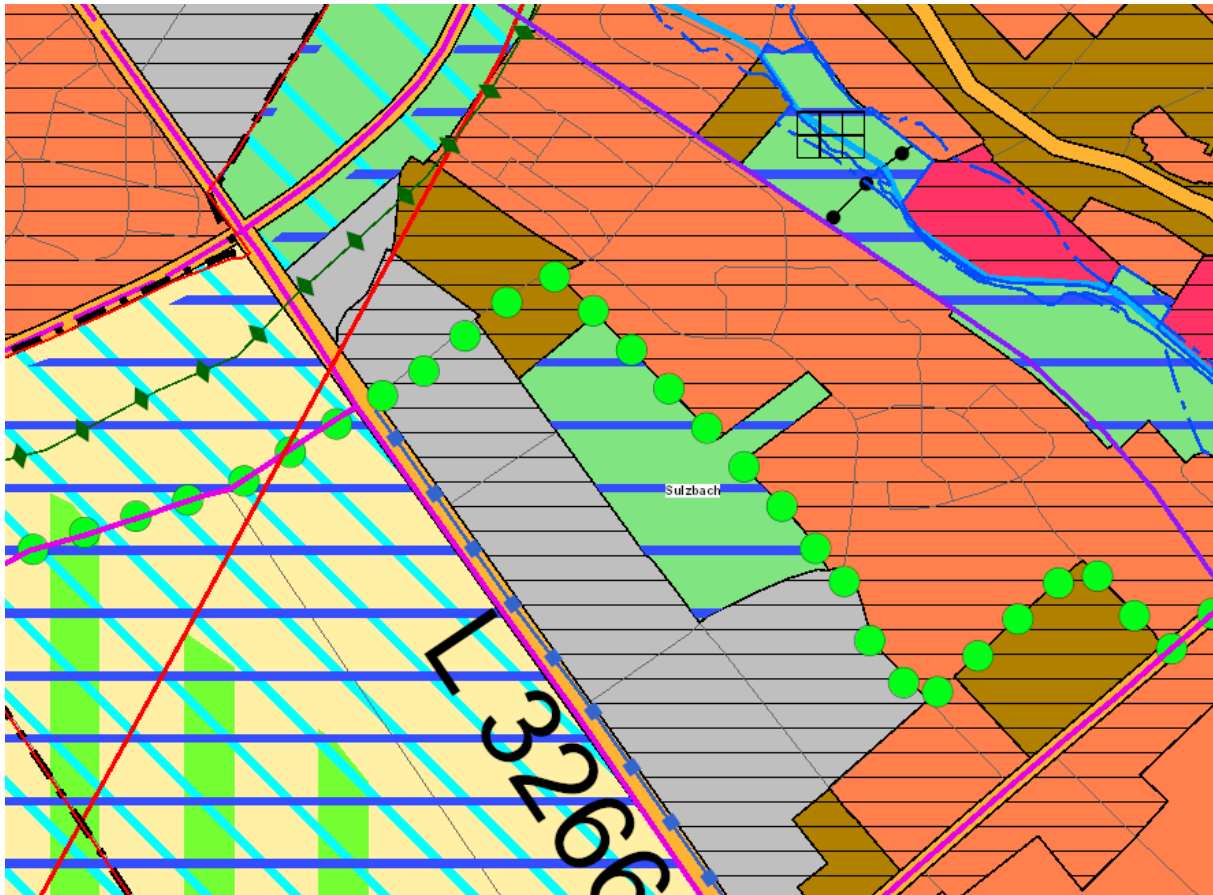


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

4 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sulzbach (Taunus) hat in ihrer Sitzung am 27.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Neue Kita Pfiffikus“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Vollverfahren.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 „Am Hochzeitsgarten“ aus dem Jahr 2003. Die Fläche des Plangebietes ist hier für den Bereich der bestehenden Kindertagesstätte als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Kindergarten“ festgesetzt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthält der rechtskräftige Bebauungsplan nicht. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 86 ist im Bebauungsplan Nr. 63 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie entlang der Otto-Volger-Straße eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Die Otto-Volger-Straße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entlang der Straße sind die bestehenden Bäume zum Erhalt festgesetzt.

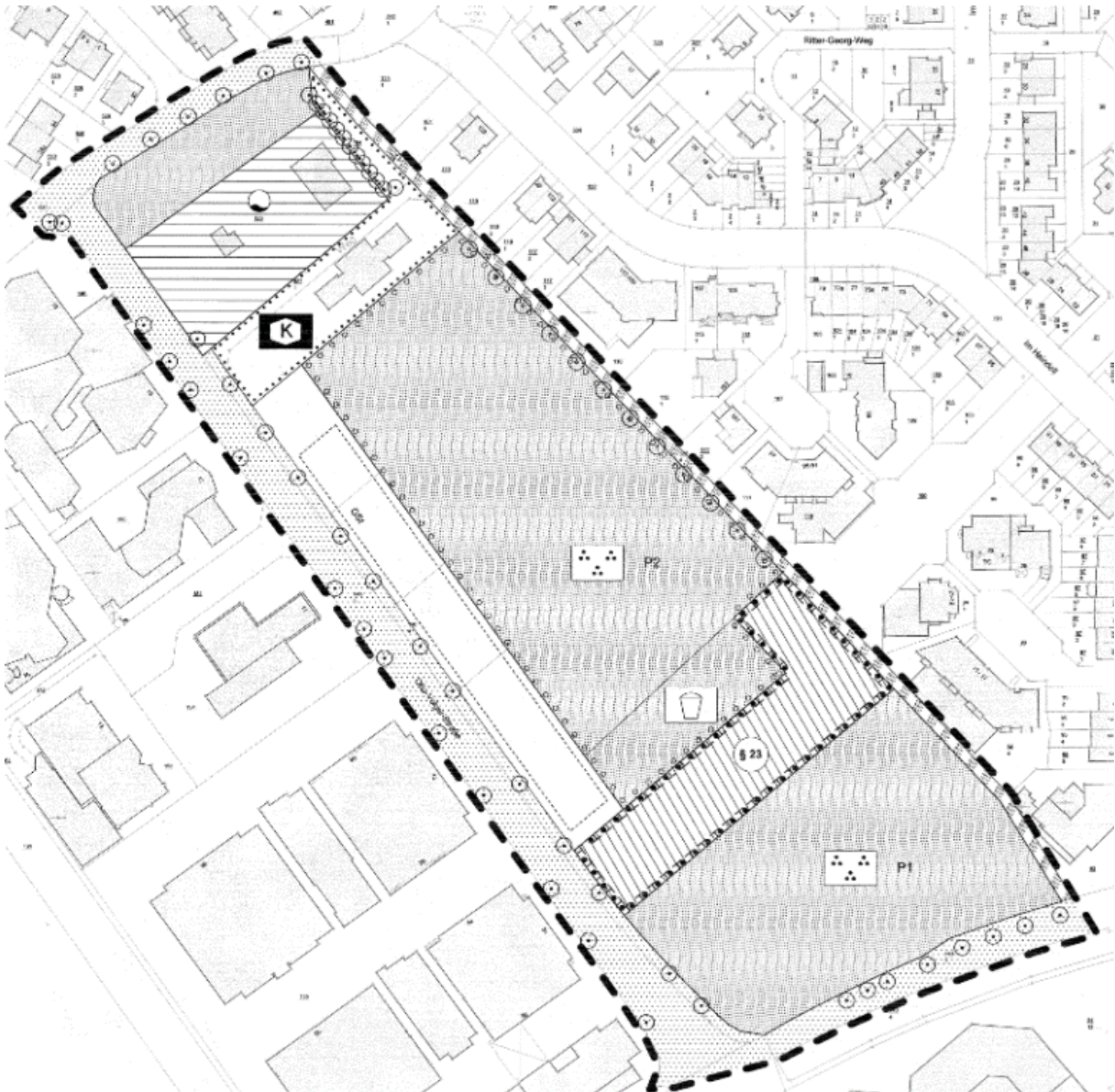


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 63 „Am Hochzeitgarten“

Unmittelbar südwestlich angrenzend befinden sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 35 (1981) sowie Nr. 35a (1988). Diese setzen eingeschränkte Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,35-0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,0; einer abweichenden Bauweise (offene Bauweise ohne Einschränkung der Gebäudelänge) und bis zu fünf Vollgeschossen fest.

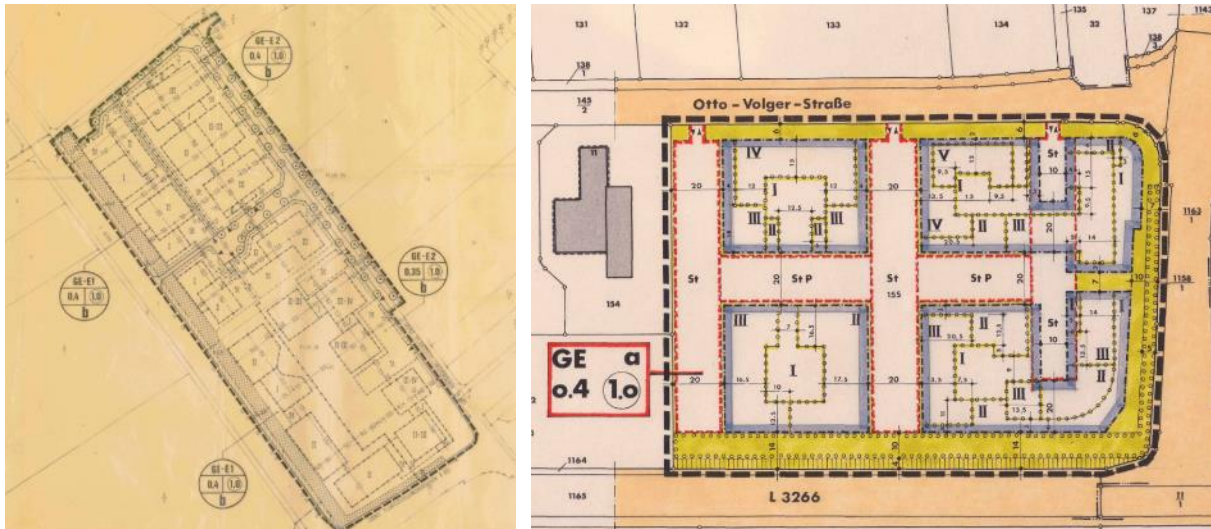


Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 35 (links) und Bebauungsplan Nr. 35a (rechts)

Nordöstlich an das Plangebiet grenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 „Haindell“. Dieser setzt für die nordöstlich angrenzenden Flächen Allgemeine Wohngebiete mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 sowie Geschossflächenzahlen zwischen 0,6 und 1,0 fest. Es werden unterschiedliche Bauweisen und bis zu drei Vollgeschosse zugelassen.



Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 39 „Haindell“

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Städtebauliche Situation

6.1.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Oberliederbacher Wegs. Von diesem aus verläuft eine Zufahrt im Norden des Plangebietes (landwirtschaftliche Verkehrsfläche), von welcher aus das Plangebiet erschlossen wird. Parkmöglichkeiten stehen nordöstlich des Wasserwerks zur Verfügung. Über den Oberliederbacher Weg besteht eine gute örtliche und überörtliche verkehrliche Anbindung mit Anschluss an die Landesstraße L3266, welche u.a. als Autobahnzubringer zur südlich gelegenen Bundesautobahn A66 dient.

Das Plangebiet befindet sich zudem unmittelbar nordöstlich angrenzend an die Otto-Volger-Straße, von welcher aus jedoch keine Zufahrt besteht.

Nördlich des Plangebietes am Oberliederbacher Weg befindet sich die Bushaltestelle „Kelkheimer Straße“ sowie südwestlich des Plangebietes die Bushaltestelle „Am Limespark“ in der Otto-Volger-Straße. Von hier aus verkehren Busse in Richtung Königsstein sowie MTZ/Busbahnhof.



Abb. 7: Otto-Volger-Straße (links) und Bushaltestelle „Kelkheimer Straße“ (rechts)

6.1.2 Nutzung

Das Plangebiet ist im Nordwesten durch die bestehende Kindertagesstätte Pfiffikus bebaut. Bei dem daran angrenzenden Flurstück 130 handelt es sich um eine bislang unbebaute Ackerfläche. Im Nordwesten grenzt die bestehende Kindertagesstätte an das Wasserwerk. Nordöstlich befinden sich bestehende Wohngebiete, im Südwesten grenzen gewerbliche Nutzungen an. Südöstlich erstreckt sich weitere unbebaute Ackerfläche mit südöstlich angrenzendem Waldgrundstück.



Abb. 8: Bestehende Kindertagesstätte Pfiffikus (Blick von Südosten)



Abb. 9: Otto-Volger-Straße westlich des Plangebietes



Abb. 10: Unbebaute Ackerfläche südlich der bestehenden Kindertagesstätte (Blick von Nordosten)



Abb. 11: Nordwestlich angrenzendes Wasserwerk



Abb. 12: Nordöstlich gelegener Landwirtschaftsweg (links) und südwestlich angrenzende Otto-Volger-Straße (rechts)

6.2 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet wird zum jetzigen Zeitpunkt durch die bestehende Kita, eine vorhandene, asphaltierte Zuwegung, verschiedene Gehölze, Parkplatzflächen, kleinere Grünflächen, wie auch einer größeren Ackerfläche gekennzeichnet. Die vorhandenen Biotopstrukturen sind bis auf die vorhandenen Gehölze von geringer ökologischer Wertigkeit.

Artenschutzrechtlich stehen dem geplanten Vorhaben keine Aspekte entgegen. Es konnten bisher lediglich weit verbreitet, häufige Arten im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nachgewiesen werden. Die zwei nachgewiesenen Vogelarten in unzureichendem Erhaltungszustand (Grünfink und Star) wurden außerhalb des Geltungsbereiches in den angrenzenden Privatgärten nachgewiesen.

Eine ausführliche Beschreibung der landschaftlichen Situation ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

7 Planerische Zielsetzung

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 86 besteht im Wesentlichen in der Schaffung von Planungsrecht für eine neue, vergrößerte Kindertagesstätte. Bei der bestehenden Kita Pfiffikus handelt es sich um eine dreigruppige Kita, welche dem steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen nicht mehr gerecht wird. Durch die Errichtung eines Kita-Neubaus südöstlich des Bestandsgebäudes soll dem künftig steigenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen begegnet werden. In dem geplanten eingeschossigen Neubau soll Raum für bis zu sechs Kita-Gruppen entstehen. Nach Fertigstellung des Neubaus ist der Abriss der bestehenden Kindertagesstätte vorgesehen, um in diesem Bereich eine großzügige Außenspielfläche auszugestalten.

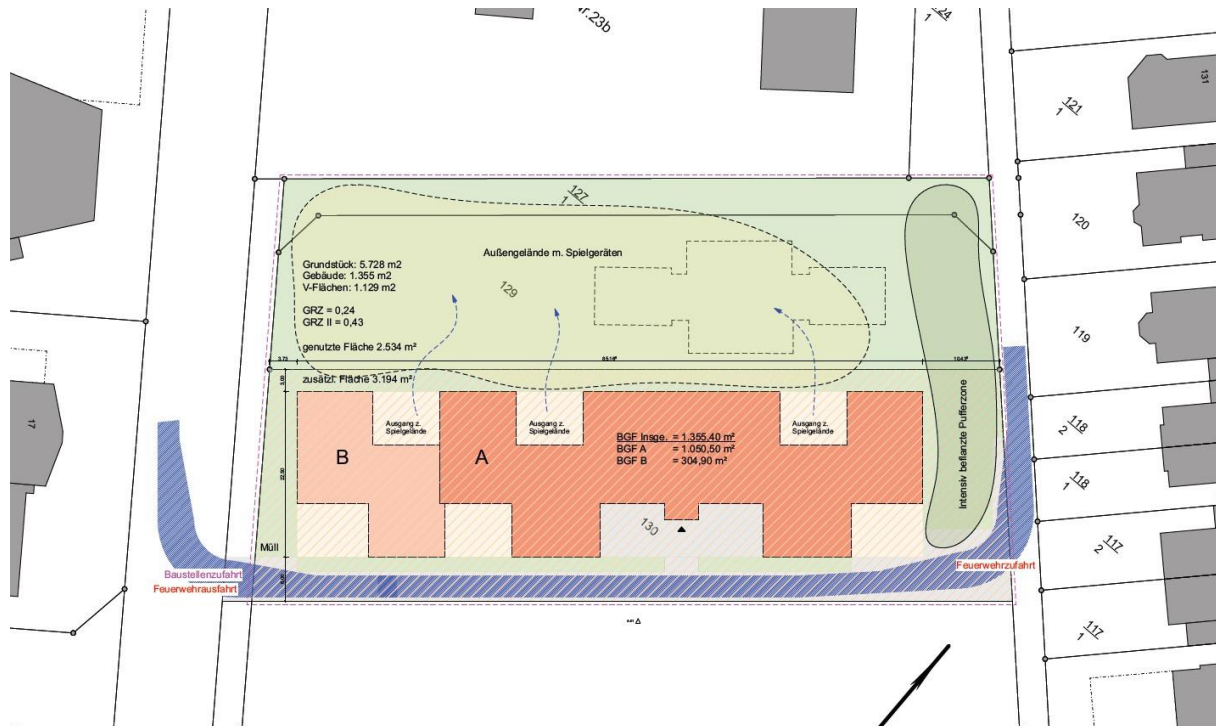


Abb. 13: Vorentwurf der neuen Kindertagesstätte – unverbindlicher Planungsstand – Quelle: Mende Architekten

7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Durch den Neubau der Kita kommt es zu einer Neuversiegelung im Bereich einer ökologisch wenig wertvollen Ackerfläche. Die alten Gebäude der Kita werden anschließend abgerissen und die Bereiche entsiegelt. Die landschaftsplanerische Zielsetzung besteht somit hier darin, einen realen Ausgleich der Neuversiegelung durch Entsiegelung zu schaffen. Eingriffsminimierend wirkt sich der Erhalt der vorhandenen Bäume aus.

Die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt sowie das örtliche Lokalklima werden durch grünordnerische Festsetzungen (Dachbegrünung, Erhalt vorhandener Gehölze, wasserdurchlässige Stellplatzflächen, Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser) minimiert.

Da es trotz Ergreifung o.g. Minimierungsmaßnahmen, aufgrund der Größe der neuen Kita und der vorherrschenden Ertragsmesszahlen im Bereich der Erweiterungsfläche, zu einem Eingriff kommt, ist eine interne Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Für die im nördlichen Geltungsbe-
reich befindliche, intensiv genutzte Grünfläche wird im Zuge der vorliegenden Planung eine extensive Nutzung festgesetzt. Auf diese Weise kann sich hier ein artenreicherer Grünlandbe-
stand entwickeln, der mehr Tierarten einen Lebens-/ Teillebensraum bietet.

Eine ausführliche Beschreibung der landschaftsplanerischen Zielsetzung ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Für die Errichtung einer Kindertagesstätte wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, hier: „Kindertagesstätte“ (KITA) festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird der Bau einer neuen Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird eine zulässige Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Dadurch soll die Errichtung der Kindertagesstätte mit ausreichend Kapazitäten und unter Berücksichtigung der erforderlichen Frei- und Außenspielflächen ermöglicht werden, die sich gleichzeitig in die umliegende Bebauung der Umgebung einfügt.

Insgesamt wird durch die mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzungen erreichbare städtebauliche Dichte dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und eine hinsichtlich der baulichen Ausnutzung und Höhenentwicklung umgebungsverträgliche Bebauung planungsrechtlich gesichert.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	Erreichbare Grundfläche	Vollgeschosse
Fläche für den Gemeinbedarf	6.346m ²	87,6 %	0,3	1.903 m ²	I
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Verkehr, Fuß- und Radweg, Zufahrt Kindergarten“	452 m ²	6,2 %		-	-
Öffentliche Grünfläche	446 m ²	6,2 %		-	-
Gesamt	7.244 m²	100 %		1.903 m ²	I

Tab. 1: Flächenbilanz

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und somit eindeutig definiert. Die Baugrenzen sind für den Bereich der Kindertagesstätte flexibel gewählt, um im Hinblick auf die Realisierung des geplanten Neubaus eine architektonische Gestaltungsfreiheit und eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten.

8.4 Flächen für Stellplätze

Die Flächen für Stellplätze sind gemäß Planeintrag festgesetzt und entsprechen den im Bestand bereits vorhandenen Stellplätzen für die Kindertagesstätte „Pfiffikus“.

Auf der Fläche sind im Bestand 12 Stellplätze vorhanden. Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist für Kindertagesstätten ein Stellplatz je 20 Kinder, mindestens aber 2 Stellplätze, erforderlich. Weiterhin ist ein Fahrradstellplatz je Gruppenraum, mindestens jedoch 2 Fahrradstellplätze, erforderlich.

8.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Verkehr, Fuß- und Radweg, Zufahrt Kindergarten“

Entsprechend der vorhandenen sowie zukünftig geplanten Nutzung wird für den nordwestlich verlaufenden Landwirtschaftsweg eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Verkehr, Fuß- und Radweg, Zufahrt Kindergarten“ festgesetzt. Die

Festsetzung entspricht damit der bestehenden Nutzung der Verkehrsfläche im Bestand in Verlängerung der ergänzenden Gemeinbedarfsfläche. Eine Zufahrt für den Hol- und Bringverkehr ist dabei weiterhin lediglich zu den vorhandenen Stellplätzen an der Einfahrt Oberliederbacher Weg vorgesehen. Eine öffentliche Erschließung der Kindertagesstätte durch motorisierten Verkehr ist über den landwirtschaftlichen Weg auch künftig nicht vorgesehen (ausgenommen Rettungsfahrzeuge).

8.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 125/1 und 126, Flur 28 dient der planungsrechtlichen Sicherung der Zufahrt zum nordwestlich an den Geltungsbe- reich grenzenden Wasserwerk.

8.7 Grünflächen

Die bestehende Grünfläche nördlich der vorhandenen Stellplätze wird entsprechend ihrer der- zeitigen und zukünftigen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grün- anlage“ festgesetzt. Auf der Fläche werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Ggf. erforderliche zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahrensablauf geprüft und nach Fertigstellung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplanent- wurf ergänzt.

9 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

9.1 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Die Pflicht zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung (Solarfestsetzung) wird unter Beachtung des Abwägungsgebotes unter Berücksichtigung der örtlichen Verhält- nisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte“ sind die Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu min- destens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsener- gie auszustatten (Solarmindestfläche).

Solarwärmekollektoren auf Dachflächen und Photovoltaikmodule an Gebäudefassaden kön- nen auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind so geprägt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 40 % der Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die maximal mögliche Belegung von Flachdächern mit Photovoltaikmodulen ist von vielen Fakto- ren abhängig. Neben den geometrischen Abmessungen des Daches führen auch Dachauf- bauten und Dachdurchdringungen zu einer Reduzierung der verfügbaren Flächen. Aus stati- scher Sicht muss bei den Systemen häufig ein Abstand von 0,5 m zu der Attika eingehalten werden. Aus Sicht der Arbeitssicherheit ist ab einer Unterschreitung des Abstandes von 2,0 m zur Dachkante eine Absturzsicherung erforderlich.

Ein weiterer Parameter, welcher die Ausnutzung der Dachfläche beeinflusst, ist die Art der Dacheindeckung. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Flachdächer extensiv zu begrünen. Beim Zusammenspiel aus Photovoltaik und Gründach sind einige Parameter zu berücksichtigen. Damit sich eine flächendeckende Vegetation ausbilden kann, sind Mindestabstände zwischen den Photovoltaikmodulen erforderlich. Durch die Mindestabstände wird sichergestellt, dass die Photovoltaikmodule das Pflanzenwachstum nicht unterbinden und andererseits die Pflanzen die Module nicht beschatten.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Dadurch sollen dem Grundstückseigentümer vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende Photovoltaikfläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Installation und Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von Photovoltaikanlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und in die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Beachtung des Energiefachrechts

Die Solarfestsetzung fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und erfüllt zugleich deren gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energie-Gesetz – EEG 2023), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbare Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich gewährleistet sie durch die Vorgabe der Photovoltaik und die Möglichkeit der ersatzweisen Erfüllung durch Solarwärme die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020).

Die Festsetzung regelt eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und zur Nutzung der Solarenergie. Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, die entsprechende Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung, die Nutzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung einzusetzen. Der Grundstückseigentümer und die Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug, z.B. durch den Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt. Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Denn sie sind frei in der Wahl, ob und wie sie die Eigenversorgung aus der Solarstromanlage gestalten und ggf. mit einem elektrischen Speicher optimieren. Sie verfügen über alle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG). Sie können die Solarpflicht auch durch Dritte erfüllen. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt wird. Sollte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung Dritten überlassen, bleibt er dennoch der Verpflichtete. Er sollte die zuverlässige Nutzung der Solarenergie mit dem Dritten daher vertraglich und ggf. dinglich absichern.

Städtebauliche Gründe der Solarfestsetzung

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbstständiger Art vor (primär Photovoltaikanlagen, sekundär Solarwärmanlagen), die auf den Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche zu errichten sind (40 % der Dachflächen). Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden. Die erzeugte Energie kann vorrangig im Plangebiet verwendet werden, sei es durch die Eigenversorgung der Betriebe mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. In einem weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass der Bebauungsplan durch die Einräumung von Bodennutzungsmöglichkeiten Energiebedarfe schafft, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Das Baugebiet und der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind so geprägt, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Örtliche Energieversorgung und Energieversorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)

Mit der Festsetzung der Installation von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des erhöhten lokalen Energiebedarfes geleistet. Die Energie wird dezentral am Ort des Bedarfes erzeugt. Hierdurch wird auch die „Importabhängigkeit“ im Energiebereich verringert. Die dezentrale Produktion von Strom trägt auch zur Netzentlastung bei. Energieversorgungs- und Energiepreisisiken werden hierdurch reduziert.

Die dezentrale örtliche Energieversorgung aus heimischen Quellen erhöht die Resilienz gegenüber Energieimporten. Werden zusätzlich Speicher installiert, die für die Notstromversorgung ausgelegt sind, können diese bei einem Ausfall der zentralen Energieinfrastruktur die Energieversorgung sichern.

Die lokale Energieversorgung wird durch die Ersetzung endlicher durch unerschöpfliche erneuerbare Energieträger nachhaltig verbessert. Die Festsetzung dient damit auch dem Planungsgrundsatz der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung. Die Festsetzung fügt sich in das Energiefachrecht ein und erfüllt ihren Auftrag für die zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien.

Lokale Wertschöpfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB)

Die nach städtebaulichen Gesichtspunkten zur verstärkten Nutzung der Solarenergie ausgerichtete Bauleitplanung schafft Rahmenbedingungen, die sich grundsätzlich positiv auf die lokale Wertschöpfung auswirken. Dabei werden nicht einzelne lokale Wirtschaftsunternehmen spezifisch gefördert, sondern zulässigerweise Marktstrukturen geschaffen, die die Bedingungen für lokale Wertschöpfung und Beschäftigung verbessern. Die Installation trägt dazu bei, den Anteil der örtlich produzierten Energie zu erhöhen, wodurch die Einfuhr von Energie verringert wird. Durch die Ersetzung von Importenergieträgern durch heimische erneuerbare Energien wird lokale Wertschöpfung aufgebaut.

Schadstofffreie Stromproduktion – Luftreinhaltung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB)

Die Photovoltaik bietet gerade auf den neuen Gebäuden ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion. Photovoltaikanlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch

Photovoltaikanlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO₂ noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Photovoltaikanlagen ermöglichen und unterstützen den Umstieg auf Elektromobilität, die zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt. Die lokale Stromproduktion mit Photovoltaikanlagen ist in Summe ein wichtiger Beitrag zur Reduktion von Luftschadstoffen.

Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a und Abs. 5 BauGB)

Die Gemeinde Sulzbach (Taunus) setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche).

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energie für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat.

9.2 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Zuge der Planung werden sowohl eingriffsvermeidende wie auch -minimierende Maßnahmen entwickelt. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, die zum Entwurfsstadium vorliegt, stellt den Eingriff den geplanten Ausgleichsmaßnahmen gegenüber. Auf der internen Ausgleichsfläche ist eine Grünlandextensivierung geplant. In diesem Sinne ist die Fläche nur noch 2 x jährlich zu mähen und das Mähgut anschließend abzufahren. Auf den Eintrag von Dünger und Pestiziden ist zu verzichten.

Eine vollumfängliche Beschreibung der geplanten naturschutzfachlichen Maßnahmen und Nutzungsregelungen ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen

9.3 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Niederschlagswassernutzungsanlagen sind nach den Vorgaben der Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen (Zisternensatzung) der Gemeinde Sulzbach (Taunus) zu errichten.

Die Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen (Zisternensatzung) der Gemeinde Sulzbach (Taunus) gilt in Ihrer jeweils gültigen Fassung.

10 Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze und Zufahrten sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Belag (z.B. Schotterrasen, Kies/Splittdecke, Rasengittersteine, Fugen- oder Porenpflaster, etc.) auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind. Asphalt- und Betonbefestigungen ohne Versickerungsmöglichkeit sind unzulässig.

Stellplätze sind durch geeignete Pflanzungen (Bäume, Hecken oder Sträucher) zu gestalten.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Sulzbach (Taunus) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

10.2 Dachausbildung

Entsprechend der geplanten Gestaltung des Neubaus der Kindertagesstätte wird die abschließliche Zulässigkeit von Flachdächern im Plangebiet festgesetzt. Hierdurch wird zugleich die Umsetzung einer Dachbegrünung begünstigt.

11 Erschließung und Versorgung

11.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage und ist hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung grundsätzlich erschlossen. Der maximale tägliche Wasserverbrauch in Sulzbach (Taunus) beläuft sich auf aktuell 1.500 m³/d. Der Speicherinhalt des Tiefsammelbehälters des Wasserwerkers im Bestand beträgt 1.750 m³. Ein zweiter Tiefsammelbehälter befindet sich aktuell in Planung und soll künftig über 3.500 m³ Speicherinhalt verfügen.

Eine gesicherte Löschwassermenge von 96 m³/h steht zur Verfügung. Die Löschwasserreserve im Tiefsammelbehälter des Wasserwerks beträgt ca. 450 m³.

11.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung des Plangebietes ist über das bestehende Kanalnetz gesichert. Seit dem 19.10.2024 verfügt die Gemeinde Sulzbach (Taunus) zudem über die Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen (Zisternensatzung), deren Vorgaben für das vorliegende Plangebiet gelten.

12 Schallschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch den TÜV Hessen, Frankfurt am Main, eine schalltechnische Stellungnahme erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Mit dem Verweis auf die vorliegende Stellungnahme kann hinsichtlich der schalltechnischen Belange ausgesagt werden, dass der geplante Standort südlich des Oberliederbacher Weges geeignet ist, um hier die neue Kita „Pfiffikus“ mit deren Außenspielgelände zu errichten.

Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 86 „Neue Kita Pfiffikus“ der Gemeinde Sulzbach (Taunus), welcher eine Ausweisung als entsprechende Gemeinbedarfsfläche vorsieht, ist diesbezüglich gegeben.

Insofern hinsichtlich der schalltechnischen Belange im Rahmen der Detailplanung weitere Fragestellungen auftreten, können diese ohne Vollzugsdefizit im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens behandelt werden.“²

13 Altlasten

Bei den Flurstücken 123/1 und 125/1 handelt es sich um eine altlastenverdächtige Fläche (ALTIS-NR. 436.012.000-000.001). Gemäß den vorliegenden Unterlagen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie handelt es sich um einen ehemaligen Müllplatz mit unbekannten Einlagerungen, bekannt sind dabei Bauschutt, Bodenaushub sowie Hausmüll.

² TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Frankfurt am Main (15.04.2025): Schalltechnische Stellungnahme Nr. T 7450 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 86 „Neue Kita Pfiffikus“ der Gemeinde Sulzbach (Taunus), Seite 9

Im Auftrag des Umlandverbandes Frankfurt wurden zwischen 1981 und 1990 bereits diverse Erstuntersuchungen und orientierende Untersuchungen durchgeführt.

Die letzte Bewertung der Fläche erfolgte am 09.04.2025 auf Grundlage der vorliegenden orientierenden Untersuchungen. Bei derzeitiger Nutzung der Fläche wird kein weiterer Handlungsbedarf identifiziert. Bei Bodeneingriffen ist eine Prüfung der Entsorgungsrelevanz erforderlich.³

Die Flurstücke 123/1 und 125/1 sollen ihre Nutzung als Grünfläche und Parkplatz beibehalten und über den Bebauungsplan lediglich hinsichtlich ihrer bereits bestehenden Nutzung planungsrechtlich gesichert werden.

14 Wasserwirtschaftliche Belange

14.1 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes WSG TB I Sulzbach (WSG-ID: 436-034) in der Schutzzone III.

14.2 Grundwasserflurabstände

Gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung sind im Rahmen der Bauleitplanung zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. Das hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand und gibt Auskunft über die langjährigen Entwicklungen des Grundwasserstands.

Die Grundwassermessstelle „Sulzbach“ (ID 9837) befindet sich in einer Entfernung von ca. 850 m östlich des Plangebietes. Es handelt sich um die nächstgelegene Grundwassermessstelle. Bei einer Geländeoberkante (GOK) von 128,92 m ü. NN liegt der minimale Grundwasserflurabstand bei 4,71 m unter GOK. Der maximale Grundwasserflurabstand beträgt 8,41 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei 6,94 m unter GOK (s. Abb. 14).

³ Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (10.04.2025): Altflächen – Gesamtausdruck – ALTIS Nummer 436.012.000-000.001

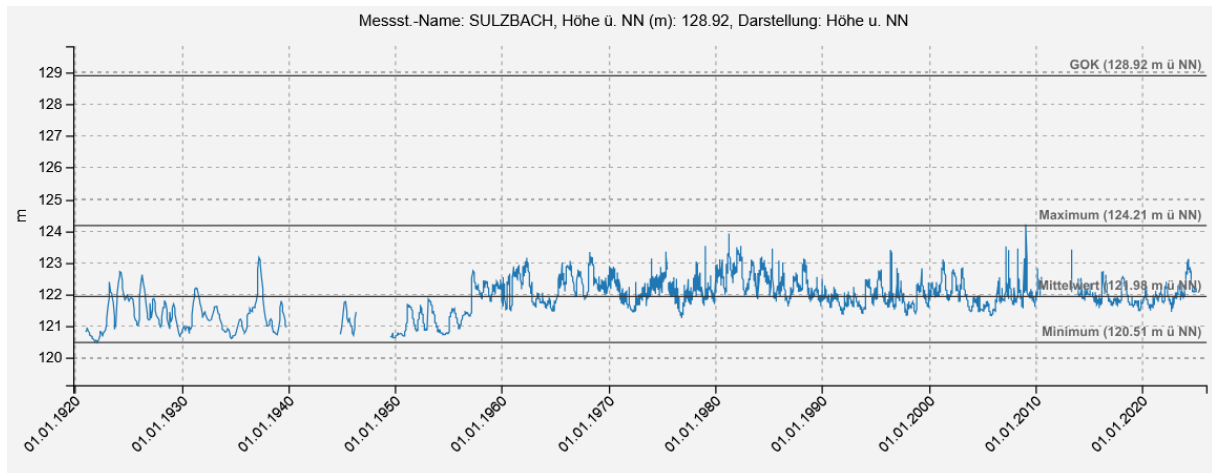


Abb. 14: Grundwasserflurabstände im Plangebiet ⁴

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

Da sich das vorliegende Plangebiet in einer Höhenlage von ca. 145 m ü. NN und damit gut 15 m über der Geländeoberkante der nächstgelegenen Messstelle befindet, ist vorliegend nicht von einem vernässungsgefährdeten Gebiet auszugehen.

15 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen wurde lediglich ein Augenmerk auf die folgenden Tiergruppen gelegt: Vögel, Reptilien, Feldhamster. Ein grundsätzliches Vorkommen von Fledermäusen im Siedlungsgebiet ist zudem anzunehmen.

Erste Begehungen zeigen kein Reptilien- und Feldhamstervorkommen. Ebenso wurden keine bodenbrütenden Offenlandbewohner wie Feldlerche o.ä. im Planbereich bzw. in den angrenzenden Ackerstrukturen nachgewiesen. Es konnten bisher lediglich allgemein hin weit verbreitete Vogelarten nachgewiesen werden. Artenschutzrechtlich relevante Vogelarten in unzureichendem Erhaltungszustand (Grünfink und Elster) wurden ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

Durch die Ergreifung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen kommt es durch die Planung nicht zu einem Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) BNatSchG.

⁴ HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Landesgrundwasserdienst, Messstellen – Wasserstände/ -temperatur (Diagramm), Messstelle Worfelden, ID 11910. Abgerufen am 24.03.2025 von <http://lfd.hessen.de/mapapps/resources/apps/lfd/index.html?lang=de>.

H Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abb. 1: Auszug aus der Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG mit Markierung des Plangebietes.....	12
Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (unmaßstäblich).....	13
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010	15
Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 63 „Am Hochzeitgarten“	16
Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 35 (links) und Bebauungsplan Nr. 35a (rechts)	17
Abb. 6: Bebauungsplan Nr. 39 „Haindell“	17
Abb. 7: Otto-Volger-Straße (links) und Bushaltestelle „Kelkheimer Straße“ (rechts).....	18
Abb. 8: Bestehende Kindertagesstätte Pfiffikus (Blick von Südosten)	19
Abb. 9: Otto-Volger-Straße westlich des Plangebietes.....	19
Abb. 10: Unbebaute Ackerfläche südlich der bestehenden Kindertagesstätte (Blick von Nordosten).....	20
Abb. 11: Nordwestlich angrenzendes Wasserwerk	20
Abb. 12: Nordöstlich gelegener Landwirtschaftsweg (links) und südwestlich angrenzende Otto-Volger-Straße (rechts).....	21
Abb. 13: Vorentwurf der neuen Kindertagesstätte – unverbindlicher Planungsstand – <i>Quelle: Mende Architekten</i>	22
Abb. 14: Grundwasserflurabstände im Plangebiet	30