

Gemeinde Sulzbach (Taunus)

Bebauungsplan Nr. 86 „Neue Kita Pfiffikus“



- Stand Entwurf -

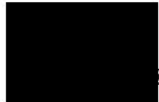
**Unterlagen zur Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB**

- Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen -

AbwasserVerband Main-Taunus, Postfach 13 50, 65703 Hofheim am Taunus

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach / Ts.

Telefon Zentrale: 06192 9914-0
Telefax: 06192 21297
E-Mail: info@av-mt.de
Internet: www.av-mt.de

Ansprechpartner:
Aktenzeichen:
Telefon:
E-Mail: @av-mt.de
Datum: 24.07.2025

vorab per E-Mail an: goerz@planergruppe-rob.de

Bauleitplanung der Gemeinde Sulzbach (Taunus)

Bebauungsplan Nr. 86 „Neue Kita Pfiffikus“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4

(1) BauGB

Ihre E-Mail vom 14.07.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Abwasserverband Main-Taunus nimmt zum Vorentwurf des oben genannten Bebauungsplans der Gemeinde Sulzbach (Taunus) wie folgt Stellung:

1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Planungsbereiches sowie in unmittelbarer Nähe keine Bauwerke oder Sammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zurzeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen.
2. Das im Bestand bisher nur mit der alten Kita bebaute und (teil-) versiegelte Plangebiet mit einer Flächengröße von rund 0,7 ha wurde in der zuletzt im Jahre 2014 im Auftrag des Abwasserverbandes aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppen Liederbach und Sulzbach im Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Frankfurt-Sindlingen hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im IST-Zustand (2012) und Prognose-Zustand (ca. 2020) entsprechend der bisherigen Nutzung bzw. Bebauung berücksichtigt.
3. Die vorhandene Entwässerung der bereits kanalisierten Flächen im Planungsbereich bzw. in unmittelbarer Nähe erfolgt gemäß der Schmutzfrachtberechnung von 2014 im Mischsystem.

Die Ableitung des im gesamten Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sowie des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers erfolgt über die Ortskanalisation (Mischwasserkanäle) und Regenentlastungsanlage BU1 „Regenüberlaufbecken (RÜB) Haindell“ der Gemeinde Sulzbach (Taunus) bis zum Anschluss an den Hauptsammler der Abwassergruppe Sulzbach des Abwasserverbandes Main-Taunus.

Die überörtliche Abwasserbeseitigung erfolgt dann über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus zur Mess- und Übergabestelle (MÜS) Schmalkaldener Straße in der Ortslage Frankfurt-Unterbiederbach und von dort über die weiterführenden Abwasseranlagen der Stadt Frankfurt am Main zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.

4. Laut der Schmutzfrachtberechnung von 2014 erfüllen alle Regenentlastungsanlagen der Gemeinde Sulzbach (Taunus) im Ist-Zustand (2012) und Prognose-Zustand (ca. 2020) und alle Regenentlastungsanlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus im Ist-Zustand (2012) und optimierten Prognose-Zustand (ca. 2020) bisher die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass.
Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im IST-Zustand als auch in der (optimierten) Prognose abwasserabgabefrei.
5. Das Plangebiet muss hinsichtlich der Entwässerung der zukünftig bebauten bzw. versiegelten und kanalisierten Flächen auch bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung entsprechend berücksichtigt werden.
Die nächste SMUSI-Aktualisierung erfolgt voraussichtlich wieder in ca. 1-2 Jahren für den neuen IST- bzw. Prognose-Zustand (ca. 2035) nach Vorliegen des aktualisierten Regionalen Flächennutzungsplans.
6. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt wie z. B.:
 - Herstellung von Wegen, Terrassen, Zuwegungen, Stellplätzen und sonstigen zu befestigende Flächen mit wasserdurchlässigem bzw. versickerungsfähigem Belag oder derart, dass Niederschlagswasser in angrenzende Pflanzflächen entwässert und dort versickern kann
 - Extensive Begrünung von Dachflächen
 - Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser in Niederschlagswassernutzungsanlagen (Zisternen) nach den Vorgaben der Zisternensatzung der Gemeinde

werden vom Abwasserverband Main-Taunus daher ausdrücklich begrüßt.

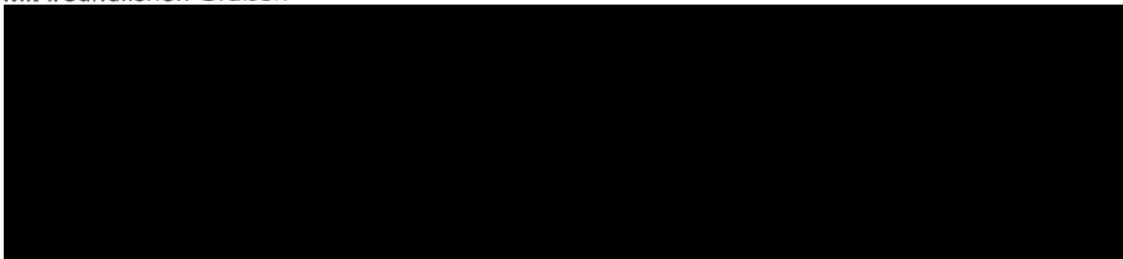
7. Hinsichtlich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich:
- 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und
 - 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen.

Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauffolgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.

8. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen





DB AG - DB Immobilien
Karlstraße 6 | 60329 Frankfurt am Main

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3

65824 Schwalbach / Ts.

Per E-Mail an:
goerz@planergruppe-rob.de

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 31
Karlstraße 6
60329 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement
baurecht-mitte@deutschebahn.com

Zeichen: TÖB-HE-25-212186/GO

25.07.2025

Bauleitplanung der Gemeinde Sulzbach (Taunus)

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Neue Kita Pfiffikus“

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schr. vom 01.04.21 - RPGI-41.2-79h-200/6-2020/1 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Bei der o.g. Bauleitplanung bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten, Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz



Mit freundlichen Grüßen
DB AG - DB Immobilien



+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen.
+++

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung.
Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



Von: [REDACTED]@telekom.de
An: Kyra Goertz
Betreff: Bauleitplanung der Gemeinde Sulzbauch (Taunus) Bebauungsplan Nr. 86 Neue Kita Pfiffikus
Datum: Dienstag, 15. Juli 2025 11:59:21
Anlagen: [image004.png](#)
[image005.png](#)
[image006.png](#)
[Sulzbach Pfiffikus Kita.pdf](#)

Sehr geehrte Frau Goertz, sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst vielen Dank für ihre Nachricht.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben vom 14.07.2025 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan - 2 Hauseinführungen) Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden eventuell von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Deutsche Telekom Technik GmbH

Fiber Factory

[REDACTED]

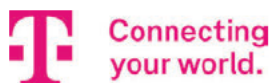
Technik Niederlassung Südwest

PTI 34, FRef Betrieb

Oeserstraße 111, 65934 Frankfurt am Main

Achtung neue Rufnummer [REDACTED]

E-Mail [REDACTED]@telekom.de

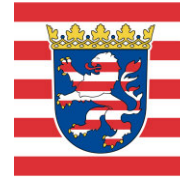


Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik



AT/Vh-Bez.:		Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:		Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest						
PTI	Frankfurt						
ONB	Bad Soden						
Bemerkung:							
				VsB		Sicht	Lageplan
				Name		Maßstab	1:1000
				Datum	15.07.2025	Blatt	1

.....T.....



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 3227, 65022 Wiesbaden
Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Am Kronberger Hang 3
Eingang A
65824 Schwalbach / Ts.

Aktenzeichen 34 c 2_BV 14.3 Sh_2025-043910

Bearbeiter/in [REDACTED]
Telefon (0611) 765 [REDACTED]
Fax (0611) 765 [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]@mobil.hessen.de

Datum 16. Juli 2025

per Mail an: goerz@planergruppe-rob.de

**Bauleitplanung der Gemeinde Sulzbach (Taunus),
Bebauungsplan Nr. 86 "Neue Kita Pfiffikus"
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Ihre E-Mail vom 15.07.2025
Stellungnahme Hessen Mobil**

Sehr geehrte Frau Goerz,

in Bezug auf Ihre oben genannte E-Mail vom 15.07.2025 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt Stellung.

I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Gemeinde Sulzbach bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. Die von Hessen Mobil zu vertretenden Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

II. Hinweise:

Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den oben genannten Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

§ 38 BauGB (privilegiertes Fachplanungsrecht) ist grundsätzlich zu beachten.

Zudem bitte ich um zeitnahe Mitteilung von im Rahmen der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB getroffener Beschlüsse, die meine Stellungnahme/n oder Hessen Mobil als Fachbehörde betreffen. Ich bitte um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, sowie um eine Ausfertigung, vorzugsweise in digitaler Form.

Bitte nutzen Sie für Beteiligungsverfahren folgendes Funktionspostfach: Strassenverwaltung.rhein-main@mobil.hessen.de (Anlagen bis max. 20 MB pro Mail möglich). Wir bitten darum, umfangreiche Unterlagen über einen Down-Load-Link bzw. in gezippter Form zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Main-Taunus-Kreis Postfach 1480 65704 Hofheim

Firma
Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Eingang A
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach

Terminvereinbarung:

QR Code scannen oder online unter

www.mtk.org oder

<https://www.qtermin.de/mtk-bauamt>



Allgemeine Auskünfte

über Main-Taunus-Kundenservice unter 06192-201-2222

Zimmer-Nr. [REDACTED]

Telefon 06192 201- [REDACTED]

Telefax 06192 201- [REDACTED]

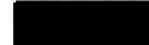
E-Mail [REDACTED]@mtk.org

Ihre Nachricht:

Unser Aktenzeichen

63-0555 BP 03247.25 1500

Auskunft erteilt



Datum

08.08.2025

Bebauungsplan: Nr. 86 "Neue Kita Pfiffikus"

Grundstück: Sulzbach (Taunus), Otto-Volger-Straße

Gemarkung: Sulzbach

Fluren: 28

Flurstücke: 123/1, 124/1, 127/1, 128/4, 129, 130

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Main-Taunus-Kreises wird darum gebeten die Außenspielfläche, die nach dem Abriss der bestehenden Kita geplant ist, möglichst naturnah anzulegen.

Mit freundlichen Grüßen



Von: [Koordination](#)
An: [Kyra Goerz](#)
Betreff: Stellungnahme NRM: Bauleitplanung der Gemeinde Sulzbauch (Taunus); Bebauungsplan Nr. 86 "Neue Kita Pfiffikus" - hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
Datum: Donnerstag, 7. August 2025 13:21:51

Sehr geehrte Frau Goerz,

auf Ihre Anfrage

**Bauleitplanung der Gemeinde Sulzbauch (Taunus); Bebauungsplan Nr. 86 "Neue Kita Pfiffikus" –
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

vom 14.07.2025 nehmen wir wie folgt Stellung.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche bzw. auch direkt angrenzend an den Geltungsbereich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitungen und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

In den Flurstücken 124/1, 127/1 und 129 befindet sich der Erdgashausanschluss Oberliederbacher Weg 23a. Eine Überbauung dieser Leitungstrasse ist nicht zulässig, die Norm zum Schutz unterirdischer Leitungen NRM-Norm NRM-N-A001 und die Richtlinie GW125 sind einzuhalten. Wird dieser Anschluss nicht mehr benötigt, ist dieser kostenpflichtig zu trennen. Eventuelle Trennungen oder Umlegungen sind bei unserem Vertrieb oder über unser Netzportal zu beantragen.

Sollten Sie Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben, erhalten Sie über das NRM-Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link:

<https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html>

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/service/netzauskunft> an.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße



NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzvertrieb
Projektkoordination (N2-WN3)
Solmsstraße 38
60486 Frankfurt

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Dienststelle: E 41 - Polizeiliche Beratung
Dienstort: 65187 Wiesbaden, Konrad-Adenauer-Ring 51
Bearbeiter/in: [REDACTED]
Telefon: (06 11) 3 45- [REDACTED]
E-Mail: staedtebau.ppwh@polizei.hessen.de
Datum: 14.07.2025

Bauleitplanung der Gemeinde Sulzbach (Taunus) Bebauungsplan Nr. 86 „Neue Kita Pfiffikus“

Das Ziel der städtebaulichen Kriminalprävention ist, die Entstehung von Angsträumen, Örtlichkeiten, die Tatgelegenheiten generieren sowie Verkehrsräumen mit Gefährdungspotenzial frühzeitig zu vermeiden.

Bau- und Nutzungsstrukturen in den Städten begünstigen oder hemmen die Begehung von Straftaten und wirken sich zudem auf das Sicherheitsempfinden der Bürgerinnen und Bürger aus.

Das Polizeipräsidium Westhessen, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle / Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu dem vorliegenden Bebauungsplan „Neue Kita Pfiffikus“ wie folgt Stellung:

Folgende Punkte sind besonders zu beachten:

Straftäter nutzen bevorzugt Deckungsmöglichkeiten und arbeiten im Gewerbebereich bzw. in Gebäuden, die unbewohnt sind, mit mehr Gewaltbereitschaft gegen Gebäudeteile. Entstehender Lärm beim Angriff spielt nur eine Rolle, wenn dieser von Nachbarn wahrgenommen werden kann. Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltung erhöhen ein Entdeckungsrisiko, wenn freie Sichtachsen zum öffentlichen Verkehrsraum und/ oder zu den umliegenden Gebäuden sind.

Die geplante Kindertagesstätte grenzt an ein bewohntes Gebiet, somit ist von einer 24/7 vorhandenen „Sozialkontrolle“ durch die Anwohnerinnen und Anwohner auszugehen. Dennoch kommt dieses Objekt für mögliche Täter, die Bargeld, Computer oder Unterhaltungselektronik entwenden als mögliches Ziel in Betracht.

Auch sind Delikte wie Hausfriedensbruch und Vandalismus bei solchen Objekten zu beachten

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

Grundsätzlich sollten die Zufahrtswege und Gehwege zu den einzelnen Gebäuden sowohl für die Eltern und Angestellten des Kindergartens als auch insbesondere für die Kinder gut überschaubar und transparent sein.

../2

Eine optische Grenze z. B. durch eine entsprechende Bodengestaltung zwischen Gehweg und Zufahrtsweg/Parkplatz ist zu empfehlen, um hier eine klare Nutzungsgrenze zu definieren.

Der Parkplatz und die einzelnen Parkflächen sollten über eine Wegführung befahrbar sein, die keine Rangiervorgänge notwendig macht.

Dies kann zu einer Reduzierung des Gefährdungspotenzials zu Beginn und Ende der Öffnungszeiten des Kindergartens führen. Gerade zu diesen Zeiten kann es zu Situationen mit Gefährdungspotenzial zwischen dem Fußgängerverkehr, insbesondere der Kinder, und dem Fahrzeugverkehr kommen.

Bepflanzung

An sämtlichen Bäumen im Planungsbereich sollte das Laubwerk erst ab einer Höhe von 200 cm beginnen. Für eine gute Übersichtlichkeit sollten geplante Hecken nicht höher als 80-120 cm sein. Niedrigwachsende Pflanzen sind zu empfehlen. Somit wären freie Sichtachsen gegeben und das subjektive Sicherheitsgefühl der Angestellten gerade in den frühen Abendstunden gesteigert. Hier gilt es einfach, einem potentiellen Täter die Tatgelegenheiten zu erschweren und das Entdeckungsrisiko zu erhöhen. Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.

Gerade Kinder haben oftmals eine andere Wahrnehmung was sog. „Angsträume“ betrifft. Daher sollten auf dem Kindergartengelände dunkle, schlecht einsehbare Bereiche vermieden werden und langgezogene gut einsehbare Wege mit entsprechender Beleuchtung in der Planung berücksichtigt werden.

Beleuchtung

Die Beleuchtung im Planungsbereich sollte so stark sein, dass das Gesichtsfeld eines Gegenübers ab einer Entfernung von 4m erkennbar ist. Dies gilt insbesondere für die geplanten Parkplätze und Gehwege zu und zwischen den geplanten Gebäuden.

Dabei sind die Beleuchtungskörper so aufzustellen, dass durch ihre Bauart und die Art der Platzierung Dunkelflächen während der Dämmerung und Dunkelheit ausgeschlossen sind.

Das Licht sollte unter dem künftigen Blätterdach den Gehweg und Parkplatz ausleuchten.

Um einer vermeidbaren Irritation der örtlichen Fauna entgegenzuwirken, wird eine sog. „intelligente Beleuchtung“ empfohlen, d.h. Leuchtkörper, die grundsätzlich gedimmt leuchten und nur dann heller werden, wenn sich Personen- und/oder Fahrzeuge nähern.

Gestaltung des Gebäudes

- Eingangstüren sollten aus Klarglas bestehen.
- Säulen und Verwinkelungen im Eingangsbereich vermeiden.
- Beleuchtungskörper sollten aus vandalismusresistenten Materialien bestehen.
- Innenbeleuchtung des Flures sollte im Eingangsbereich schaltbar sein.
- Übersichtliche Gestaltung der Zugänge zu Treppenhäusern, Keller- und Nebengebäuden
- Errichtung einer videogestützten Gegensprechanlage mit Türöffnungsfunktion an den Zugängen für die Angestellten des Kindergartens
- Briefkastenanlage / Paketannahmestelle sollte von außen zu beschicken bzw. ohne Zutritt ins Gebäude sein.
- Flure sollten kurz und überschaubar, mit ausreichender Breite und Tageslichteinfall gestaltet sein
- Ausreichend lange Zeitintervalle des Flurlichtes.
- Gut beleuchtete Lichtschalter.
- Ausreichend breite Flure.
- Toiletten sollten ausschließlich im Innenbereich des Gebäudes nahe der Aufenthalts-/

Gruppenräume liegen und nicht von außen für Unbefugte zugänglich sein

- Heller Farbanstrich.
- zertifizierte einbruchhemmende Eingangstüren und Fenster nach der DIN 1627 mind. RC2 N (Fenster und Fenstertüren, welche ein Täter von außen erreichen kann)

Kellergeschoß / Lagerräume

- Lager- bzw. Kellerräume sollten nicht verwinkelt und zu schmal angelegt sein.
- Dort vorhandene Fenster sind mit Eisenstäben oder Gittern zu sichern.
- Äußere Abgangstüren mit zertifizierten Türschlössern ausstatten.
- Verzicht auf eine automatisch ausschaltende Lichtanlage zugunsten von Bewegungsmeldern.
- Ausreichende Anzahl von Lichtschaltern, die gut beleuchtet sind.

Außengestaltung

- Blattwerk von Hecken und Sträucher in der Nähe des Gebäudes nicht höher als 180 cm
- Rankgerüste nur an solchen Fassaden, die keine Fenster oder Balkone besitzen
- Pflanzen sollten keinen Sichtschutz für potentielle Täter bieten
- Ausreichende Beleuchtung kombiniert mit Bewegungsmeldern außerhalb des Handbereiches
- Die Fassaden mit graffitiresistenten Materialien versehen
- der Außenbereich des Kindergartens sollte durch einen Doppelzaun mit Hecke zwischen den beiden Zaunreihen versehen sein. Dies minimiert die Möglichkeit von Unbefugten von außen in den Spielbereich der Kinder einzuwirken bzw. überhaupt mit diesen in Kontakt zu treten

Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht

Weitere Empfehlungen betreffen die Einbruchprävention und können gern den zuständigen Architekten und Bauherren weitergegeben werden.

Der Einbau von Sicherungstechnik ist preiswerter, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird.

Als Grundempfehlung für die Einbruchprävention gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 (für Bauteile die direkt von dem Täter ohne Aufstiegshilfen angegriffen werden) und RC 2N (für Bauteile, bei denen kein direkter Angriff auf die eingesetzte Verglasung erwartet wird, z.B. Aufsteighilfe erforderlich - keine Standfläche für den Täter) nach der DIN 1627-30.

An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen im Gewerbebereich nach der DIN 1627-30 mind. RC3 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten.

Ein weiterer Vorteil ist das diese Fenster- und Türelemente nach DIN 1627-30 RC 2 und RC 3 eine Folienverglasung mit Durchwurfhemmung haben, welche auch nicht nur gegen Einbruchsversuche schützt sondern in diesem Fall auch vor Bällen und sonstigem geworfenen Spielzeug oder Gegenständen.

Die Einplanung von Leuchtmitteln mit Bewegungsmeldern im Außenbereich so wie der Einsatz einer zertifizierten Überfall- und Einbruchmeldeanlagen DIN Normierung VdS Klasse B Anlage nach den Normenreihen DIN EN 50130, 50131, 50136 und der DIN VDE 0833 Teile 1 und 3 wird aufgrund der

Aktenzeichen :

Ortsrandlage empfohlen.

Die Überfall- und Einbruchmeldeanlage sollte auf eine 24/7 besetzte Alarmempfangszentrale aufgeschaltet sein

Kostenlose Beratung

Eine kostenlose Bauplanberatung für die einzelnen Bauabschnitte im Planungsbereich durch die Polizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Westhessen, Polizeihauptkommissar Jürgen Seewald, Polizeidirektion Maintaunuskreis, 06192-2079-231, wird empfohlen.

Die Beratung umfasst geprüfte einbruchhemmende Türen, Fenster, Überfall- und Einbruchmeldeanlagen, Wertgelasse, Schließanlagen, weitere Aspekte der Einbruchprävention sowie präventive Empfehlungen bei der Gestaltung von Grün- und Begegnungsflächen.

Auf die Broschüren „Alarmanlagen richtig planen“ und „Kriminalprävention durch Bauleitplanung“ weise ich hin, deren Inhalte im Bedarfsfall an die infrage kommenden Personen weitergegeben werden können.

Für Rückfragen stehe ich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen





Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Per Email: info@sulzbach-taunus.de

Gemeindevorstand der Gemeinde
Sulzbach (Taunus)
Hauptstraße 11
65843 Sulzbach (Taunus)

Unser Zeichen: 0029-III 31.2-61.d.02.10-00158#2025-00001
Dokument-Nr.: 0029-2025-788229

Ihr Zeichen: Planergruppe ROB GmbH
Ihre Nachricht vom: 14. Juli 2025
Ihr Ansprechpartner: [REDACTED]
Zimmernummer: [REDACTED]
Telefon: +49 6151 12 [REDACTED]
Fax: +49 6151 12 [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]@rpda.hessen.de
Datum: 11. August 2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Sulzbach (Taunus) im Main-Taunus-Kreis
Bebauungsplanentwurf Nr. 86 "Neue Kita Pfiffikus"
Stellungnahme gemäß §4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

A. Beabsichtigte Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Neue Kita Pfiffikus“ beabsichtigt die Gemeinde Sulzbach die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau einer Kindertagesstätte zu schaffen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 0,7 ha.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:
Mo. – Do.
Freitag

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

8:00 bis 16:30 Uhr
8:00 bis 15:00 Uhr

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



B. Stellungnahme

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche liegt in Teilen innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) festgelegten Grünfläche Parkanlage, einer Gemischten Baufläche, Bestand und einer Wohnbaufläche, Bestand, welche regionalplanerisch ein Vorranggebiet Siedlung darstellen. Zudem wird die Fläche von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert und einem von einem Vorranggebiet Regionalparkkorridor durchquert.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Wiesbaden - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

1. Dezernat IV/Wi 41.1 – Grundwasser

Aus Sicht des Grundwasserschutzes gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan. Das Plangebiet liegt in Zone III eines im Festsetzungsverfahren befindlichem Grundwasserschutzgebiet für Sulzbach (WSG ID: 436-034).

Die Zone III eines Wasserschutzgebietes soll grundsätzlich den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen gewährleisten, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen. Deshalb sollte jegliches Handeln und jeglicher Umgang mit Stoffen, von denen bei unsachgemäßer Handhabung eine Grundwassergefährdung ausgehen kann, sensibel erfolgen.

a. Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Es bestehen keine Bedenken.

2. Dezernat IV/Wi 41.1 – Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Die laut Baugesetzbuch vorgeschriebenen Bestandteile des Umweltberichts werden noch ausreichend aufgeführt und bewertet. Aus Sicht des vor- und nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich daher keine Anmerkungen, Ergänzungen, Hinweise oder Nebenbestimmungen und keine Bedenken

3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht meines Dezernats gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zu o.g. Bebauungsplan.

Das Plangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einen geschützten Gewässerrandstreifen noch in einem gemeldeten potentiellen Retentionsraum.

4. Dezernat IV/Wi 41.3 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

In der Begründung ist erwähnt: „Die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung des Plangebietes ist über das bestehende Kanalnetz gesichert.“ Dies betrifft möglicherweise die „technischen“ Ableitungsmöglichkeiten (Kanal ist vorhanden).

a. Rahmenbedingungen für die geordnete Abwasserentsorgung

Hinsichtlich einer geordneten Abwasserentsorgung für dieses Gebiet und dem gesamten Siedlungsgebiet bedarf es insbesondere der Einhaltung verschiedener Randbedingungen:

1. Die Einleitung aus dem Mischwassersystem muss durch einen rechtskräftige Erlaubnisbescheid zugelassen sein. Durch das Projekt in Verbindung mit den vielen projektierten oder in den letzten Jahren umgesetzten weiteren Siedlungs- und Nachverdichtungsprojekten in Sulzbach wird das Abschlageverhalten von Mischwasserentlastungsanlagen beeinflusst. Es wird häufiger und mit einer höheren Fracht abgeschlagen. Die Wasserbehörde darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. §§ 8 und 57 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz die entsprechenden Erlaubnisse (bzw. ggf. per Änderungsbescheid bei Bestandserlaubnissen mit Änderungsbedarf) nur erteilen, wenn die Abwassereinleitungen mit den Regeln der Technik vereinbar sind (emissionsseitiger Nachweis über eine Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI)) und zudem die Einleitung mit den Eigenschaften des Gewässers vereinbar ist (immissionsseitiger Nachweis über ein Gutachten nach dem hessischen Leitfaden zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen (Leitfadenbetrachtung)).

In der mir vorliegenden SMUSI – basierend auf einer Datengrundlage aus dem Jahr 2012 - ist diese Fläche nicht als Siedlungsfläche enthalten. Eine grobe Kontrolle der SMUSI zeigt auf, dass die SMUSI stark veraltet/überholt erscheint. In dieser SMUSI sind diverse erforderliche Verbesserungsmaßnahmen im Einzugsgebiet aufgelistet. Eine Umsetzung ist mir unbekannt. Bei den Stichproben hat sich die fehlende Umsetzung gezeigt. Eine Leitfadenbetrachtung liegt mir zudem nicht vor. Auch bevor immissionsseitig die maßgeblichen Stellen zur Verbesserung nicht definiert wurden und die Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen erfolgt, kann eine weitere Erschließung aus abwasserwirtschaftlicher und - rechtlicher Sicht nicht positiv beurteilt werden. Die vorgenannten Aspekte spiegeln sich auch in den Ergebnissen des langjährigen Gewässermonitorings zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie wider – der Zuwachs an Siedlungsgebiet und die damit verbundene Erhöhung des abgeschlagenen Mischwassers zwischen den Jahren 2010 und 2020 (letzte Messung) zeigt eine erhebliche Verschlechterung hinsichtlich der untersuchten Aspekte auf (z.B. Saprobie als Hinweisgeber für häufigen bzw. starken Anteil an häuslichem Schmutzwasser). Für das Entlastungsverhalten maßgeblichen Drosseln sind bei den Prüfungen zudem durchgefallen - wegen teils erheblicher Abweichungen von den Sollwerten aus der Erlaubnis/SMUSI.

2. Die aufnehmende Kläranlage muss ausreichende Kapazitäten aufweisen. Falls sich mit dem Bau der Kita die zu behandelnde Abwassermenge, -konzentration und/oder -fracht für die Kläranlage Frankfurt-Sindlingen erhöht, wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des andauernden Bevölkerungszuwachses im Einzugsgebiet die Reinigungskapazität der Kläranlage weitgehend, insbesondere im Regenwetterfall, ausgeschöpft ist. Zum Zeitpunkt der Erschließung des geplanten Projekts ist es daher hinsichtlich einer gesicherten und geordneten Abwasserentsorgung erforderlich, dass diese Kläranlage nachweislich eine ausreichende Reinigungsleistung zur Behandlung auch für diese zusätzlichen Einwohnerequivalente gewährleisten kann.

b. Hinweis zum integrierten Umweltbericht

Vollständigkeitshalber wird darauf hingewiesen, dass im integrierten Umweltplan zum Schutzgut Wasser textlich zu berücksichtigen ist, dass durch die Maßnahme die kanalsystembedingt hiervon betroffene(n) Mischwasserentlastung(en) häufiger in das bzw. die Oberflächengewässer Mischwasser (Schmutzwasser durchmischt mit Niederschlagswasser) abschlagen und diese Gewässer sowohl hydraulisch (z.B. aus ökologischer Sicht) und stofflich belasten. Minderung kann z.B. geschaffen werden, in dem das Niederschlagswasser unschädlich versickert wird (gemäß § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz).

c. Bedingungen für eine geordnete Abwasserentsorgung

Trotz der vorgenannten Kritikpunkte und Darstellung der aus wasserwirtschaftlicher Sicht noch zu erledigenden Schritten kann in diesem Sonderfall eine geordnete Abwasserentsorgung gegeben sein, wenn

1. die Besucher der Kita aus der Gemeinde selbst kommen würden und daher keinen Zuwachs an Schmutzwasser verbunden wäre,
2. kein Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal gelangt.

Unabhängig davon ist ohnehin dem § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz Genüge zu tun. Die unschädliche Versickerung und die unschädliche Einleitung in ein Gewässer über ein Trennsystem sind zu prüfen. Vorrangig ist die Versickerung anzuvisieren. Abweichungen hiervon bedürfen der Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde. Notwendige hydrogeologische Untersuchungen sind daher bereits im Zuge der Bauleitplanungsverfahren durchzuführen, allein auch um die notwendigen Flächen für Versickerungsanlagen entsprechend freihalten zu können. Auch wenn die unschädliche Versickerung bzw. Einleitung in ein Oberflächengewässer erwünscht ist, bedarf es der wasserrechtlichen Erlaubnis (bei einer Einzelmaßnahme i.d.R. bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen).

5. Dezernat IV/Wi 42 – Abfallwirtschaft

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Die vorgelegten Unterlagen zu den oben genannten Verfahren wurden aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft. Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.

7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht zu ehemaligen Bergbaubetrieben vorhandene Informationen (v.a. Rissblätter, Berechtsams- und Betriebsakten). Diese liegen jedoch nicht für jeden Betrieb und nicht immer vollständig vor, weshalb die Stellungnahme hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis beruht.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Eine Zuständigkeit der oberen Naturschutzbehörde ist gemäß § 43 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023, S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Modernisierung und Digitalisierung des Verkündungswesens vom 28. Juni 2023 (GVBl. 2023, S. 473) nicht gegeben (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373).

C. Hinweise

Da wir seit geraumer Zeit eine elektronische Akte führen, bitte ich Sie bei genehmigungsbedürftigen Planungen um Vorlage der vollständigen und prüffähigen Verfahrensunterlagen in digitaler Form. Bitte senden Sie die Unterlagen an unsere Funktionspostfach bau-leitplanung-toeb@rpda.hessen.de. Hinweise, wie diese Unterlagen digital aufzubereiten sind, finden Sie auf der Homepage des Regierungspräsidiums Darmstadt unter folgendem Link [Höhere Verwaltungsbehörde | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Hohere-Verwaltungsbehoerde).

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dieses Dokument habe ich im Dokumentenmanagementsystem (DMS 4.0) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.rp-darmstadt.hessen.de/Datenschutz)



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Am Kronberger Hang 3 - Eingang A
65824 Schwalbach am Taunus

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen:	I 18 KMRD- 6b 06/05- S 1349-2025
Ihr Zeichen:	Kyra Goerz
Ihre Nachricht vom:	14.07.2025
Ihr Ansprechpartner:	[REDACTED]
Zimmernummer:	[REDACTED]
Telefon/ Fax:	06151 12 6510/[REDACTED]
E-Mail:	[REDACTED]@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst:	kmrd@rpda.hessen.de
Datum:	06.08.2025

**Sulzbach (Taunus),
"Neue Kita Pfiffikus"
Bauleitplanung; Bebauungsplan Nr. 86
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. [REDACTED]

Planungsgruppe ROB
Am Kronberger Hang 3

65824 Schwalbach/Taunus

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Kyra Goertz
Ihre Nachricht: 14.07.2025
Unser Zeichen: Sp

Ansprechpartnerin: [REDACTED]
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577 [REDACTED]
Telefax: +49 69 2577 [REDACTED]
[REDACTED]@region-frankfurt.de

17. Juli 2025

Per E-Mail: goerz@planergruppe-rob.de

Sulzbach (Taunus) 3/25/Bp
Bebauungsplan Nr. 86 "Neue Kita Pfiffikus" in Sulzbauch (Taunus)
Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zusammenhang mit dem o. g. Bebauungsplan-Vorentwurf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Geplant ist seitens der Gemeinde, die vorhandene Kindertagesstätte abzureißen und auf der südlich angrenzenden Fläche größer zu errichten.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sind sowohl die bestehende Kindertagesstätte (ca. 0,25 ha) als auch die für die Erweiterung vorgesehene Fläche (ca. 0,4 ha) als „Grünfläche – Parkanlage“ dargestellt. Im o. g. Bebauungsplan-Vorentwurf wird der Bereich als „Flächen für den Gemeinbedarf“ (ca. 0,65 ha) festgesetzt.

Da der Flächenbedarf für die Erweiterung der Kindertagesstätte (ca. 0,4 ha) die Grundzüge der Planung nicht berührt, ist hierfür jedoch keine Änderung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich. Im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP 2010 wird die geänderte Planung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

Zu der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie zu den artenschutzrechtlichen Belangen kann derzeit noch keine Stellungnahme erfolgen, da diese im weiteren Verfahren entwickelt werden und erst zum Bebauungsplan-Entwurf vorliegen.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus

unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Bereich RegFNP-Änderungen und Stellungnahmen
Abteilung Planung

Umweltprüfung

Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. 86 "Neue Kita Pfiffikus" in Sulzbauch (Taunus), '

Erstellt am 15.07.2025, Programmversion 39 2.2.3

Kommune/Ortsteil: Sulzbach (Taunus)/Sulzbach
Realnutzung (Stand 2021): 9990 Freifläche
Vorgesehene Nutzung: Parkanlage, geplant
Flur: 28
Größe der Planfläche: 0 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2022): Wohnbaufläche, Bestand
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Straße oder Verkehrsfläche, Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs- Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso die aktuell verwendeten Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	7,2
Wirkzone	0	0,7

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

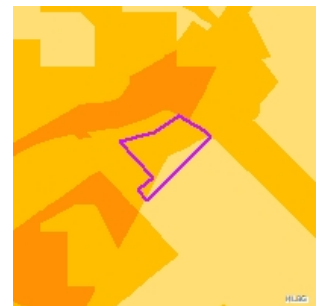
[1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte bzw. 0.5 Restriktionen i. d. Summe gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)



Aktuelles Luftbild Hessen (HLNUG)



Raumwiderstand

- 0 Konflikte (unerheblich)
- 1 bis 2 Konflikte (erheblich)
- 3 bis 4 Konflikte (erheblich)
- 5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
- 7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
- = 9 Konflikte (sehr erheblich)
- Restriktion (sehr erheblich)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Emittierende Grossbetriebe	..300 m	Vogelschutzgebiete	..200 m
Gasfernleitungen	..300 m	Vogelzugrastplaetze	..200 m
Seveso Stoerfallbereich	0 m	Artenvorkommen	..200 m
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..300 m	Biotopverbundsystem	..200 m
Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m	FFHGebiete	..200 m
Elektromagnetische Felder	0 m	Naturschutzgebiete	..200 m
Windvorranggebiete	..300 m	Landschaftsschutzgebiete	..200 m
Windenergieanlagen Bestand	..300 m	Naturdenkmale	..200 m
Fluglaerm	0 m	G Landschaftsbestandteile	..200 m
Strassenverkehrslaerm	0 m	Kompensationsflaechen	..200 m
Schienenverkehrslaerm	0 m	Massnahmenraeume Voegel	..200 m
Industrielaerm	0 m	Biotope	..200 m
Wasser		Luft und Klima	
Heilquellenschutzgebiete	0 m	Bioklima	0 m
Grundwasserzustand	0 m	Starkregen	0 m
Pot Grundwasserneubildung	0 m	Luftbelastung	0 m
GrundwasserVerschmutzEmpf	0 m	.	
Pot Ueberschwemmflaechen	0 m	.	
Trinkwasserschutzgebiete	0 m	.	
Gewaesserzustand	..100 m	.	
Quellen	..100 m	.	
FliessStillgewaesser	..100 m	.	
Ueberschwemmungsgebiete	0 m	.	
Boden und Fläche		Landschaft und Erholung	
Altlasten	..100 m	Forstschutzgebiete	..200 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Waldfunktionen	..200 m
Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m	Wald	..200 m
Extremstandorte	..100 m	.	
Archivboeden	..100 m	.	
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m	.	
Palaeantologische Denkmale	..100 m	.	
Geologische Besonderheiten	..100 m	.	
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..200 m	.	
Bodendenkmale	..100 m	.	
Baudenkmale Fernwirkung	..200 m	.	
Baudenkmale	..100 m	.	
Kulth Landschaftselemente	..100 m	.	

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

keine

Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (< 0,1 ha)

LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), L_NGT (22-6 Uhr): 45-49 dB(A)



Gas- und Produkten-Fernleitungen

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **2%**

Rohrfernleitung i. d. Regel Gas, Bestand



Elektromagnetische Felder von Freileitungen ≥ 110 kV (26. BImSchV)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **59%** (< 0,1 ha)

Hochspannungsfreileitung, Bestand (110 kV)



Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **16%**

Parkplatz, Innerörtl. Straße, Garage



Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **19%**

Industrie u. Gewerbe, Schienenfläche, Handel und Dienstl., Wasserversorgung, Lagerfläche, Landesstraße, Feuerwehr



Sonstige bedeutsame Biotope

Wirkzone (200 m): Betroffener Flächenanteil **< 1%**

Feldgehölz trockener bis frischer Standorte (BNTK)



Altflächen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **64%** (< 0,1 ha)

Altablagerung - nicht bewertet (Quelle: PV, UVF; ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen - Abl. Schindhohl), ALTIS-Nr.

436.012.000-000.001

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **11%**

Altablagerung - nicht bewertet (Quelle: PV, UVF; ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen - Abl. Schindhohl), ALTIS-Nr.

436.012.000-000.001



Potenzielle Hangrutschungsgefährdung

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **10%**

hoch bis sehr hoch (Löß, Lößlehm über tertiärem Mergel mit Kalkeinlagerungen, Hangneigung 15° - <35°), mittel bis hoch (Löß, Lößlehm über tertiärem Mergel mit Kalkeinlagerungen, Hangneigung 5° - <15°), mittel bis hoch (Tertiärer Kies und Sand, Hangneigung 15° - <35°)



Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **8%**

Böden mit hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde, erodiert, aus Löss)



Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (< 0,1 ha)

Schutzzone III (WSG TB I Sulzbach, Sulzbach)



Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (< 0,1 ha)

schlechter chemischer Zustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)



Wärmebelastung (thermische Bedingungen)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (< 0,1 ha)

sehr hohe thermische Belastung



Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (< 0,1 ha)
hohe Starkregengefährdung



Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO2 und PM10)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (< 0,1 ha)
hohe Konzentration (Index > 0,55 - 0,77)



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Altflächen, Elektromagnetische Felder von Freileitungen ≥ 110 kV (26. BImSchV), Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index), Wärmebelastung (thermische Bedingungen), Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung, Gas- und Produkten-Freileitungen, Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO₂ und PM₁₀), Umfeld: Mischbau, Kultur, Verwaltung, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand), Potenzielle Hangrutschungsgefährdung
(Wirkfaktoren: Bodenverunreinigungen, elektromagnetische Felder, Überschwemmungsrisiko, Wärmebelastung, Lärmimmissionen, Schadstoffimmissionen)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen

für Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL), Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB)
(Wirkfaktoren: Teilbebauung bzw. Teilversiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, Sonstige bedeutsame Biotope

Umweltprüfung



Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Bebauungsplan Nr. 86 "Neue Kita Pfiffikus" in Sulzbach (Taunus), Sonstige Gemeinschaftseinrichtung (z.B. Bürgerhaus, größere zentrale Kindereinrichtung), geplant'

Erstellt am 15.07.2025, Programmversion 39 2.2.3

Kommune/Ortsteil: Sulzbach (Taunus)/Sulzbach
Realnutzung (Stand 2021): 9990 Freifläche, 8110 Ackerland, 7000 V+E allg., 2200 Gemeinbedarf,diverse
Vorgesehene Nutzung: Sonstige Gemeinschaftseinrichtung (z.B. Bürgerhaus, größere zentrale Kindereinrichtung), geplant
Flur: 28, 26
Größe der Planfläche: 0,6 ha

Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand 2022): Wohnbaufläche, Bestand, Gemischte Baufläche, Bestand, Parkanlage
Landschaftsplan (Stand 2000/2002): Straße oder Verkehrsfläche, Parkanlage oder sonstige öffentl. und private Grünanlage, Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000, Flächen für Ver- und Entsorgung



Aktuelles Luftbild Hessen (HLNUG)

Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren wird im Umweltbericht zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso die aktuell verwendeten Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	9
Wirkzone	0	1,3



Raumwiderstand	
0 Konflikte (unerheblich)	
1 bis 2 Konflikte (erheblich)	
3 bis 4 Konflikte (erheblich)	
5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)	
7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)	
= 9 Konflikte (sehr erheblich)	
Restriktion (sehr erheblich)	

Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

- [0] unerheblich
- [1] erheblich (>= 1,0 Konflikte gemittelt über die Fläche bzw. 0,1 Restriktionen gemittelt über die Fläche)
- [2] sehr erheblich (>= 6,0 Konflikte bzw. 0.5 Restriktionen i. d. Summe gemittelt über die Fläche)
- [3] sehr erheblich (>= 0,5 Restriktionen gemittelt über die Fläche)

1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung	Wirkzone	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Wirkzone
Emittierende Grossbetriebe	..100 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Gasfernleitungen	..100 m	Vogelzugrastplaetze	..300 m
Freileitungsabstand LEP	0 m	Artenvorkommen	..300 m
Seveso Stoerfallbereich	0 m	Biotopverbundsystem	..300 m
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..100 m	FFHGebiete	1000 m
Elektromagnetische Felder	0 m	Naturschutzgebiete	..300 m
Windvorranggebiete	1000 m	Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Windenergieanlagen Bestand	1000 m	Naturdenkmale	..300 m
Wohnumfeld Wohnen Bestand	..100 m	G Landschaftsbestandteile	..300 m
LaermSchutzbereich	0 m	Kompensationsflaechen	..300 m
Siedlungsbeschraenkung LEP	0 m	Massnahmenraeume Voegel	..300 m
Fluglaerm	0 m	Biotope	..300 m
Strassenverkehrslaerm	0 m	.	
Schienenverkehrslaerm	0 m	.	
Industrielaerm	0 m	.	
Ruhige Gebiete	..100 m	.	
Wasser		Luft und Klima	
Heilquellenschutzgebiete	0 m	Kaltlufthaushalt	0 m
Grundwasserzustand	0 m	Bioklima	0 m
Pot Grundwasserneubildung	0 m	Starkregen	0 m
GrundwasserVerschmutzEmpf	0 m	Luftbelastung	0 m
Pot Ueberschwemmflaechen	0 m	.	
Trinkwasserschutzgebiete	0 m	.	
Gewaesserzustand	..100 m	.	
Quellen	..100 m	.	
FliessStillgewaesser	..100 m	.	
Ueberschwemmungsgebiete	0 m	.	
Boden und Fläche		Landschaft und Erholung	
Altlasten	..100 m	Forstschutzgebiete	..300 m
Bergschadensgebiete	..100 m	Waldfunktionen	..300 m
Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m	Wald	..300 m
Neuversiegelung	0 m	Naturpark	0 m
Extremstandorte	..100 m	Bedeutsame Landschaften	0 m
Archivboeden	..100 m	Unzerschnittene Raeume	0 m
Bodenertrag Schutzfunktion	..100 m	Freizeiteinrichtungen	..300 m
Palaeantologische Denkmale	..100 m	.	
Geologische Besonderheiten	..100 m	.	
Rohstoffe	0 m	.	
Kultur- und Sachgüter			
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	
Bodendenkmale	..100 m	.	
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	
Baudenkmale	..100 m	.	
Kulth Landschaftselemente	..100 m	.	

2. Bestandsaufnahme

Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **3%**

Allee Pflanzung (in Durchführung), Gebüsch, Hecke Neuanlage (in Durchführung)



(Potenziell) gesetzlich geschützte Biotop

Wirkzone (300): Betroffener Flächenanteil **1%**

Feucht- und Nassgrünland, extensiv (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Flächiges Gebüsch trockener bis frischer Standorte (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK), Extensives Frischgrünland (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG, BNTK)



Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

Elektromagnetische Felder von Freileitungen ≥ 110 kV (26. BImSchV)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **12%** (0,1 ha)

Hochspannungsfreileitung, Bestand (110 kV)



Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit, Soziales (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **40%** (0,3 ha)

Kinderbetreuung

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **34%**

Wohnbebauung



Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **7%** (< 0,1 ha)

Wasserversorgung

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **24%**

Landesstraße, Handel und Dienstl., Wasserversorgung, Industrie u. Gewerbe



Sonstige bedeutsame Biotop

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **6%**

Extensiv gepflegte Parkanlage (BNTK), Feldgehölz trockener bis frischer Standorte (BNTK)



Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **12%**

Verbindungsfläche des Biotopverbunds (verbindet Habitatflächen)



Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse)

Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **13%**

Feldhamsterpopulationsraum (Altvorkommen)



Altflächen

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **4%** (< 0,1 ha)

Altablagerung - nicht bewertet (Quelle: PV, UVF; ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen - Abl. Schindhohl), ALTIS-Nr. 436.012.000-000.001

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **9%**

Altablagerung - nicht bewertet (Quelle: PV, UVF; ehem. Müllplatz mit unbek. Einlagerungen - Abl. Schindhohl), ALTIS-Nr. 436.012.000-000.001



Potenzielle Hangrutschungsgefährdung

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **6%** (< 0,1 ha)

mittel bis hoch (Löß, Lößlehm über tertiärem Mergel mit Kalkeinlagerungen, Hangneigung 5° - $<15^\circ$)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **4%**

hoch bis sehr hoch (Löß, Lößlehm über tertiärem Mergel mit Kalkeinlagerungen, Hangneigung 15° - $<35^\circ$), mittel bis hoch (Löß, Lößlehm über tertiärem Mergel mit Kalkeinlagerungen, Hangneigung 5° - $<15^\circ$), mittel bis hoch (Tertiärer Kies und Sand, Hangneigung 15° - $<35^\circ$)



Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **52%** (0,3 ha)

Versiegelungsgrad 10 - < 25 %, Versiegelungsgrad < 10 %



Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **49%** (0,3 ha)

Böden mit hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde, erodiert, aus Löss)

Wirkzone (100 m): Betroffener Flächenanteil **15%**

Böden mit hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde, erodiert, aus Löss)



Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,6 ha)
Schutzzone III (WSG TB I Sulzbach, Sulzbach)



Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,6 ha)
schlechter chemischer Zustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)



Belüftungsrelevante Kaltluft Einzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,6 ha)
schwaches Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom $\leq 30 \text{ m}^3 \text{ je m-s}$)



Wärmebelastung (thermische Bedingungen)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,6 ha)
sehr hohe thermische Belastung



Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,6 ha)
hohe Starkregengefährdung



Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO2 und PM10)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,6 ha)
hohe Konzentration (Index $> 0,55 - 0,77$)



Naturpark

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **100%** (0,6 ha)
Taunus



Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege)

Planfläche: Betroffener Flächenanteil **30%** (0,2 ha)
Regionalpark Rundroute, Bonifaziusroute
Wirkzone (300 m): Betroffener Flächenanteil **13%**
Regionalpark Rundroute, Bonifaziusroute



3. Voraussichtliche Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben

Bestehende Vorbelastungen durch Altflächen, Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Elektromagnetische Felder von Freileitungen ≥ 110 kV (26. BImSchV), Starkregen-Gefahrenpotenzial (Starkregenhinweis-Index), Wärmebelastung (thermische Bedingungen), Lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO₂ und PM₁₀), Potenzielle Hangrutschungsgefährdung (Wirkfaktoren: Bodenverunreinigungen, bei Unfällen Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko, Schadstoffimmissionen, Lärmimmissionen, elektromagnetische Felder, Wärmebelastung, Überschwemmungsrisiko, Hangrutschrisiko)

3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)

Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen mit Barrierewirkung

für Qualitativer und quantitativer Grundwasserzustand (WRRL), Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB) (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

Flächen- und Funktionsverluste

für Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege), Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), Naturpark, Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit, Soziales (Bestand), Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

für Belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (i.V.m. Strömungsintensität) (Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung)

3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)

Funktionsbeeinträchtigung

für Hinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Freizeiteinrichtungen, Bestand (Wege), Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit, Soziales (Bestand), Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion, (Potenziell) gesetzlich geschützte Biotope, Sonstige bedeutsame Biotope, Rechtsverbindliche KompensationsflächenHinweise auf planungsrelevante Arten (Suchkulisse), Biotopverbundsystem (Verbindungsfläche)

Syna GmbH · Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main

Planergruppe ROB GmbH
Architekten + Stadtplaner
Am Kronberger Hang 3
Eingang A
65824 Schwalbach / Ts.

Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:

Syna GmbH
Ludwigshafener Straße 4
65929 Frankfurt
Planung Frankfurt/Kelkheim

Ansprechpartner:

T:

E:

yna.de

Frankfurt, 14. August 2025

Bauleitplanung der Gemeinde Sulzbach (Taunus); Bebauungsplan Nr. 86 "Neue Kita Pfiffikus"
hier: Stellungnahme Syna GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 14.07.2025 und nehmen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Neue Kita Pfiffikus“ wie folgt Stellung:

Aus heutiger Sicht kann keine Aussage über die künftige Stromversorgung getroffen werden, da diese von dem tatsächlichen Leistungsbedarf abhängt, welcher uns noch nicht vorliegt. Wir merken an, dass gemäß unseren Technischen Anschlussbedingungen Mittelspannung ab einer Bezugs-/Einspeiseleistung von 200kVA eine kundeneigene Transformatorstation zwingend erforderlich ist. Eine hierfür geeignete Fläche mit gesicherter Zuwegung ist in diesem Fall mit der Syna GmbH abzustimmen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass uns innerhalb der „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten bereitzustellen ist.

Die Entscheidungsgewalt über die Straßenbeleuchtung obliegt der Gemeinde Sulzbach als Trägerin der Verkehrssicherungspflicht.

Im Geltungsbereich sind Teile der öffentlichen Verkehrsflächen durch die bestehende Straßenbeleuchtungsanlage der Syna nach DIN EN 13201 „Straßenbeleuchtung“ beleuchtet. Die Leuchten wurden im Jahr 2025 modernisiert. Diese sind mit LED-Technik ausgeführt und weisen eine Lichtfarbe von 3000K, Schutzart IPP66 und einen ULOR-Wert von 0% auf und entsprechen damit den Vorgaben der planungsrechtlichen Festsetzungen des Kapitels „9.6.5 Außenbeleuchtung“.

Sofern im genannten Bereich eine Erweiterung der Anlage für die Beleuchtung von öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen ist, ist dies gemäß dem zwischen der Gemeinde Sulzbach und der Süwag AG bestehenden Straßenbeleuchtungsvertrag mit der Syna GmbH abzustimmen und in den Planungen zu berücksichtigen. Die Planungen hierfür würden auf Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen und geltender Normen erfolgen.

Bei Baumbepflanzungen im Bereich unserer vorhandenen beziehungsweise geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz



Syna GmbH

Ludwigshafener Straße 4 · 65929 Frankfurt am Main · T 069 3107 - 1060 · F 069 3107 - 1069 · syna.de

Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Sebastian Lührs · **Geschäftsführer:** Marcel Rohrbach · Edwin Schick · **Sitz der Gesellschaft**

Frankfurt am Main · **Registergericht** Amtsgericht Frankfurt am Main · HRB 74234 · **Umsatzsteuer-ID-Nummer** DE814303069

Bankverbindung Commerzbank AG · IBAN: DE95 5004 0000 0257 1370 00 · BIC: COBADE33XXX



unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden. Hier weisen wir auch auf die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen, usw.) hin. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH abzuholen.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Bedenken beachtet sowie unsere vorhandenen und geplanten Versorgungsanlagen bei der weiteren Bearbeitung des Verfahrens berücksichtigt werden, bestehen von unserer Seite keine weiteren Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Syna GmbH
Planung Frankfurt
Im Auftrag



vorab per Email an:
goerz@planergruppe-rob.de

Stadtentwässerung Frankfurt am Main
Goldsteinstraße 160 ☘ 60528 Frankfurt am Main

Gemeinde Sulzbach (Taunus)
Der Gemeindevorstand
z.Hd. Herr Dosch
Hauptstraße 11
65843 Sulzbach (Taunus)

Auskunft erteilt: [REDACTED]
Telefon: 069 / 212 [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]@stadt-frankfurt.de
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: 68.21.2
Datum: 13. August 2025

B-Plan Nr. 86 „Neue Kita Pfiffikus“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Dosch,
sehr geehrte Frau Goerz,

wir nehmen Bezug auf Ihre Bekanntmachung Nr. 35/2025 über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 86 „Neue Kita Pfiffikus“.

Im Plangebiet liegt ein Mischwasserkanal vor, der im weiteren Verlauf an den Sammler im Frankfurter Stadtgebiet anschließt und schließlich in die Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadtentwässerung Frankfurt am Main einleitet. Es ist vorgesehen, dass die neue Kita Pfiffikus an das bestehende Kanalnetz anschließt.

Die vertraglich vereinbarten Übergabemengen in die Frankfurter Kanalisation sind auch nach der Umsetzung einzuhalten.

Nach aktuellem Stand ist die ARA Sindlingen hinsichtlich der Fracht ausgelastet. Wir gehen davon aus, dass durch den Ersatzbau der Kita im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 86 keine zusätzliche Schmutz-fracht anfällt.

Im Sinne des angestrebten Erhalts des lokalen Wasserhaushaltes gemäß HWG begrüßen wir Ihre geplanten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung mit den Elementen Verdunstung und Versickerung, auch mithilfe einer extensiven Dachbegrünung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Technische Angestellte

Frank Walz

Büroleitung

☎ 06196/7021-150



Gemeinde Sulzbach (Taunus)
Hauptstraße 11
65843 Sulzbach (Taunus)
Internet: <http://www.sulzbach-taunus.de>

Bitte prüfen Sie, ob diese E-Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

Von: [REDACTED]@t-online.de>

Gesendet: Freitag, 1. August 2025 14:29

An: info <info@sulzbach-taunus.de>

Betreff: Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zum B-Plan Nr 86

Sehr geehrter Herr Dosch,
sehr geehrte MitarbeiterInnen des Fachbereichs für Planung, Bauen,
Liegenschaften

mit dieser Email nehmen wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit auch auf diesem Wege Stellung zur Bekanntmachung Nr 35/2025 - **B-Plan Nr. 86 "Neue Kita Pfiffikus"**

Unsere Stellungnahme folgt den im Nachbarschaftsgespräch am 24.06.2025 zur Kita Pfiffikus genannten Punkten zzgl des neu eingebrachten Punktes zum Lärmschutz bezogen auf die Klimatisierungsanlagen der Kita Zuckerrübe (Anmerkung, die dortigen Anwohner werden eventuell den Lärm nicht vollumfänglich wahrnehmen, da diese Anlagen in Richtung Schwalbach/Arboretum „schallen“) , die wir zusammengefasst von unserem Nachbarn Herrn [REDACTED] mit unten angehängter Mail nochmal zu Ihnen gesendet haben.

Wir möchten uns an dieser Stelle für den sehr konstruktiven Austausch mit Ihnen, unserem Bürgermeister, Herrn Walz und Frau Nössinger bedanken und hoffen sehr, dass die von uns erwähnten Punkte im Rahmen der weiteren Planungen im Rahmen einer beidseitig vertretbaren Lösung umgesetzt werden können.

Herzliche Grüße aus dem Haindell

[REDACTED]

Von meinem iPhone gesendet

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

Von: [REDACTED]@gmx.de>

Datum: 6. Juli 2025 um 19:46:36 MESZ

[REDACTED]

**Betreff: Wtr: Präsentation Nachbarschaftsgespräch am 24.06.2025
Kita Pfiffilus**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Bociek,
ich beziehe mich nochmals auf das Nachbarschaftsgespräch zur Kita.

Zunächst vielen Dank, dass die Gesprächsrunde so stattgefunden hat
und weitere Informationen und Standpunkte ausgetauscht werden
konnten.

Danke auch an Frau Nösinger für die Zusendung der vertrauensvollen
Unterlagen.

Ich möchte hier nochmals kurz unsere Inhalte/Anliegen
zusammenstellen, so dass wir ein gemeinsames Verständnis haben:
— Der heutige bestehende Zugangsweg zur Kita, vom Oberliederbacher
Weg, wird weiterhin seine jetzige Funktion als reiner „Zugang“-s-Weg
behalten und nicht als Andienungsweg verändert. Die
Andienung/Anlieferung wird aus der Otto-Volger-Strasse heraus erfolgen.
Der Weg ist weiterhin Zubringer-/Abholerweg für die Kinder,
landwirtschaftlicher Nutzweg und soll nur als Feuerwehruzufahrt genutzt
werden.

Die Bedienung der Baustelle erfolgt von der Otto-Volger-Strasse aus.
— Es ist wieder vorgesehen eine Art Wall mit Bepflanzung zwischen Weg
und Kita so zu gestalten, dass hier als Lärmschutz sich keine Kinder
aufhalten sollen. Die darauf angebrachte Bepflanzung sollte im
ausgewachsenen Zustand die Bauhöhe der Kita nicht wesentlich (d.h.
max. 1-2m) übersteigen. Die Gemeinde wird entsprechendes Anliegen mit
Vorgaben der (ausgewachsenen) Bepflanzungshöhe in die
Grünflächenplanung mit einbringen.

— Die heutige Bepflanzung auf dem vorhandenen Wall soll wesentlich
zurück geschnitten werden (bis 6m) um die Schattenwirkung auf die
Nachbargrundstücke zu reduzieren. Dies könnte bereits im Herbst 2025

durchgeführt werden. Dieser Zustand sollte turnusgemäß als Pflege-/Kürzungsschnitt weiter erfolgen da der heutige Busch-/Baumbestand nicht in niederwachsene Gehölze ausgetauscht werden kann/soll.

— Es wird geprüft in wie weit der ehemals angebrachte Zufahrt-Begrenzungspfosten wieder aufgestellt wird (Bodenanker ist weiterhin vorhanden) und dieser auch später weiterhin aufgestellt bleibt. Dieser sollte nur für Berechtigte (z.B. Feuerwehr und Landwirte) entfernt werden können.

— Ein weiteres Hauptanliegen betrifft die Geräuschbeeinträchtigung durch das Öffnen und Schließen des Eingangstores. Wir haben uns vereinbart, dass sie eine „lautlose“ Torschließung der bringenden und abholenden Eltern/Bediensteten sicherstellen. Ein metallenes Klappergeräusch der Toranlage und eines eventuellen Sicherungs-/Schließriegels wird vermieden bzw. es nicht geben. Es soll eine nahezu geräuschlose Öffnung/Schließung erfolgen.

— Im Nachgang unseres Gesprächs sah ich mir den Kindergarten Zuckerrübe an. Dies an einem Samstag der heißen Tage. Ich war erstaunt welche Geräuschemission durch die laufende Kühl-/Klimaanlage dort entsteht. Dies wird in der „Heißzeit“ auch Nachts so sein. Deshalb bitte ich dafür Sorge zu tragen und Vorkehrungen zu treffen welche dafür sorgen, dass diese Emissionen nicht auf die bewohnten Nachbarschaftsgebäude abstrahlen und eine Nachtruhe bei geöffnetem Fenster weiterhin gewährleistet ist.

Ich denke mit den obigen Punkten sollte es dann möglich sein ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis zur neuen Kindergartenansiedlung zu haben.

Mit freundlichen Grüßen der Anrainer, in Vertretung,

[Redacted Signature]

----- Weitergeleitete Nachricht -----

[Redacted Forwarded Message Content]