



Gemeinde Künzell
Ortsteil Bachrain

Bebauungsplan
„Lagerplatz und Grünschnittannahme Lanneshofweg“
(einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB)

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(Vorentwurf, Planungsbüro Vollhardt)

Teil C:	Textliche Festsetzungen
----------------	--------------------------------

Teil D: Planteil

**Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Juni 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.5.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2025).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt :

1.1 Fläche für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 1.1.1 Die in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Zwischenlager und Aufbereitung von Grünabfall (Grünschnitt)“ festgesetzte Fläche dient der Annahme, Sortierung und zeitlich begrenzten Lagerung von Grünabfällen privater Anlieferer (vorrangig Gartenabfälle) sowie gemeindlicher Park- und Landschaftspflegeabfälle.
- 1.1.2 Die in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Zwischenlager für Aushubmaterial und mineralischen Abfall (Inertabfälle)“ festgesetzte Fläche dient der Annahme, Sortierung und zeitlich begrenzten Lagerung von überwiegend unbelasteten, mineralischen Abfällen (Erdaushub, Straßenkehrschutt, u.ä.) in Lagerboxen.
- 1.1.3 Darüber hinaus zulässig sind die zum Betrieb der Anlage erforderlichen Nebenanlagen (z.B. sanitäre Anlagen, Büro- und Sozialräume).

1.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- 1.2.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen ist eine blickdichte Randeingrünung aus Bäumen und Sträuchern herzustellen.
- 1.2.2 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. (Hierzu wird auf die im Umweltbericht enthaltene beispielhafte Pflanzliste hingewiesen.)
- 1.2.3 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (z.B. weitmaschige Drahtzäune, Zäune mit 15 cm Bodenabstand).

Ausgleichsmaßnahmen

1.2.4 ...

- wird noch ergänzt -

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

2.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (05.03.2025) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.