

Gemeinde Künzell
Ortsteil Künzell-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

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit	1
1.2	Räumliche Lage und Verkehrsanbindung.....	2
2	Planverfahren	3
2.1	Verfahrensschritte.....	3
3	Bodenschutz in der Bauleitplanung	4
3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	4
4	Planerische Rahmenbedingungen	5
4.1	Regionalplan Nordhessen (RPN - 2009)	5
4.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	6
4.3	Bebauungsplan.....	6
4.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen	6
4.4.1	Immissionsschutz	6
4.4.2	Entwässerung	7
4.4.3	Sonstiges	7
5	Festsetzungsinhalte	8
5.1	Zulässige Art der Nutzung	8
5.1.1	Fläche für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	9
5.3	Grünordnung.....	9
5.4	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich.....	10

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap</i>	1
<i>Abbildung 2: Werkplan (unmaßstäblich, Verfasser: ISK Ingenieurgesellschaft)</i>	1
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)</i>	2
<i>Abbildung 4: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i>	2
<i>Abbildung 5 Regionalplan Nordhessen 2009</i>	5
<i>Abbildung 6 Flächennutzungsplan Künzell</i>	6
<i>Abbildung 7: Bebauungsplan „Lagerplatz und Grünschnittannahme Lanneshofweg“ - Planteil</i> ...	8

Anlagen

1. Antrag auf Genehmigung nach § 4 BImSchG für eine Anlage zur Aufbereitung und Lagerung von Abfällen im Lanneshofweg – Kurzbeschreibung des Vorhabens, ISK Ingenieurgesellschaft mbh, Ferdinand-Porsche-Ring 1, 63110 Rodgau, 17.12.2025
2. Prognose der Geruchs- und Staubimmissionen. Zwischenlager für Grünschnitt und Aushubmaterial, DEKRA Automobil GmbH, Außenstelle Berlin Reinickendorf, Kurt-Schumacher-Damm 28, 13405 Berlin, Bericht-Nr. 552507068-01/1 16.10.2025
3. Berechnung von Geräuschimmissionen, die durch den Betrieb einer geplanten Anlage zur Aufbereitung und (zeitweiligen) Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen am Lanneshofweg in 36093 Künzell an den umliegenden Immissionsorten zu erwarten sind, DEKRA Automobil GmbH, Handwerksstraße 15, 70565 Stuttgart, Bericht-Nr. 553144218-B01 25.11.2025

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

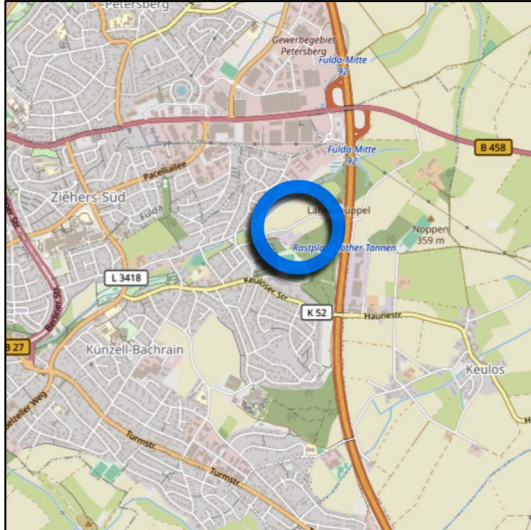


Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap

Die Gemeinde Künzell hat über viele Jahre eine Fläche am Lanneshofweg zur Sammlung und Kompostierung von Grünabfällen privater Anlieferer (vorrangig Gartenabfälle) sowie gemeindlicher Park- und Landschaftspflegeabfälle, auf Grundlage einer Genehmigung nach Abfallgesetz vom 20.12.1989 genutzt.

Auf dem Standort der ehemaligen Kompostierungsanlage soll nun ein Zwischenlager für Grünschnitt betrieben werden. Der Betrieb einer Kompostierungsanlage am Standort ist nicht mehr vorgesehen.

Der Grünschnitt soll zeitweilig gelagert werden. Weiterhin wird der temporäre Betrieb eines Schredders für den Grünabfall beantragt.

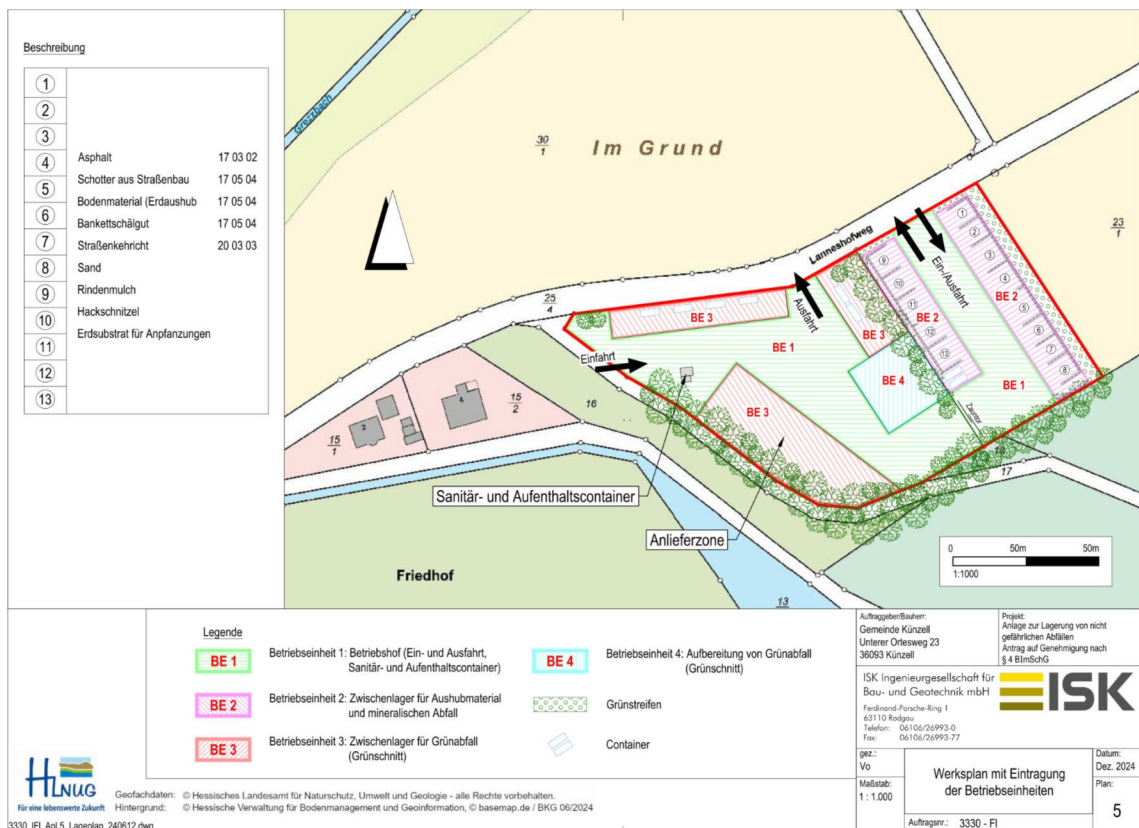


Abbildung 2: Werkplan (unmaßstäblich, Verfasser: ISK Ingenieurgesellschaft)

Darüber hinaus soll auf einer rd. 3.800 m² großen Erweiterungsfläche im östlichen Anschluss ein Zwischenlager für überwiegend unbelastetes Aushubmaterial (verschiedene Bodenarten, Straßenkehrriecht, u.ä.) angelegt werden. Der Aushub fällt bei verschiedenen Baumaßnahmen an und soll im geplanten Zwischenlager bis zu 3 Jahre gelagert werden

und dann zur Verwertung und/oder Entsorgung abtransportiert werden. Eingelagert werden sollen vorrangig nicht gefährliche und nicht-wassergefährdende Abfälle. Eine Behandlung der gelagerten Aushubmaterialien ist nicht vorgesehen. (Bezüglich der weiteren Betriebsbeschreibung wird auf Anlage 1 verwiesen.)

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Künzell ist die oben beschriebene Planungsabsicht bereits als „Fläche für die Abfallentsorgung und Ablagerung“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

Die geplante Anlage ist gem. § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig. Die Antragstellung ist mit der Planreife zu diesem Bauverfahren geplant.

Gem. bereits erfolgter Vorabstimmung mit den zuständigen Behörden ist als Voraussetzung für das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren die Aufstellung eines Bauungsplans erforderlich.

Darüber hinaus fällt diese Anlage unter die Nr. 8.9.2.1 nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und ist mit einem „A“ (A = allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls: siehe § 7 Absatz 1 Satz 1) gekennzeichnet. Daher ist grundsätzlich eine „allgemeine Vorprüfung“ zur Feststellung der UVP-Pflicht erforderlich. Da im vorliegenden Fall jedoch die Aufstellung eines Bauungsplans im 2-stufigen Regelverfahren vorgesehen ist, bestimmt § 50 UVPG, dass eine nach UVPG vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird. Dies ist vorliegend der Fall.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat in folgedessen am 05.03.2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bauungsplans „Lagerplatz und Grünschnittannahme Lanneshofweg“ gefasst.

1.2 Räumliche Lage und Verkehrsanbindung

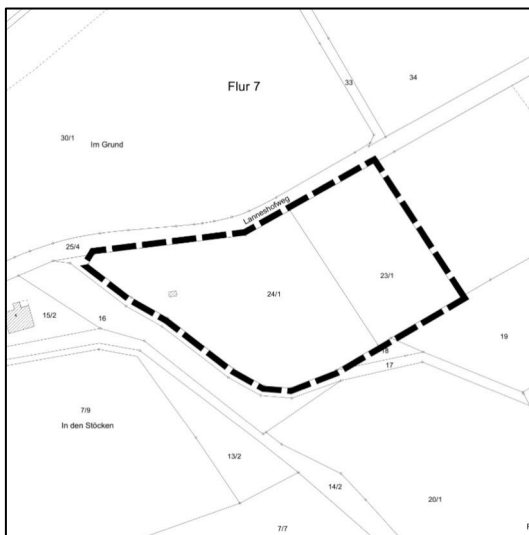


Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)



Abbildung 4: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet liegt im Osten von Künzell-Bachrain am Lanneshofweg rd. 200m entfernt vom durch Bebauung geprägten Siedlungsrand und umschließt die Flurstücke 23/1 (tw.) und 24/1, Flur 7, Gemarkung Künzell-Bachrain.

Das rd. 6.630 m² große Flurstück 24/1 ist bereits seit vielen Jahren zulässigerweise als Lager für Grünabfälle (Grünschnitt) genutzt. Im Rahmen dieses Bauungsplans soll der

Standort um einen rd. 3.800 m² umfassenden Teil des östlich benachbarten Flurstücks 23/1 ergänzt werden und künftig als Zwischenlager für Aushubmaterial (verschiedene Bodenarten, Straßenkehricht, u.ä.) dienen.

Die Erschließung ist bereits über die nördlich angrenzend verlaufenden Lanneshofweg gesichert.

2 Planverfahren

Die Möglichkeit zur Aufstellung der Planung im vereinfachten (§ 13 BauGB) oder beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) besteht nicht, insofern ist der Bebauungsplan in einem zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufzustellen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

2.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bebauungsplan bereits durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	05.03.2026
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom ____:____:____ bis ____:____:____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom ____:____:____ bis ____:____:____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	____:____:____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	____:____:____

3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Mit Novellierung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 wurden zwei wesentliche Änderungen in Bezug auf den Bodenschutz in der Bauleitplanung aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“¹) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“²) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.³

3.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung:

Die Planungsabsicht beinhaltet eine Nutzung (Sammlung und Zwischenlagerung von Grünabfällen und unbelasteten mineralischen Abfall), die auf der häufig damit im Zusammenhang stehenden Emissionen nicht im durch Bebauung geprägten Siedlungsgebiet, sondern in Siedlungsrandlagen, ggf. überwiegend gewerblich geprägten Bereichen oder in den Außenbereich zu verweisen ist.

Im vorliegenden Fall wird eine bereits bestehende Fläche, die seit vielen Jahren zur Sammlung von Grünabfällen genutzt wird, erweitert um eine unmittelbar angrenzende Fläche, die zur zeitlich begrenzten Lagerung von unbelasteten mineralischen Abfall ge-

¹ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

² § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

³ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

nutzt werden soll. Damit können Synergieeffekte in Bezug auf die am Standort bereits vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Dadurch kann der damit zusammenhängende Verlust von rd. 0,4 ha landwirtschaftlicher Fläche mit für das Gemeindegebiet durchschnittlichen Ertragsmesszahlen hinter dem gemeindlichen Interesse an der Standort- und Nutzungserweiterung in der Abwägung der Belange zurücktreten.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Nordhessen (RPN - 2009)



Abbildung 5 Regionalplan Nordhessen 2009

Die Gemeinde Künzell ist im Regionalplan Nordhessen 2009 als Grundzentrum eingestuft und bildet gemeinsam mit den benachbarten *Grundzentren Petersberg und Eichenzell* und dem Oberzentrum Fulda den oberzentralen Siedlungsbe- reich Fulda zur Stärkung und Entwicklung der oberzentralen Funktionen.

Das Plangebiet liegt gem. Regionalplan Nordhessen 2009 mit der bereits beste- henden Anlage in einem „Vorbehaltsge- biet für Landwirtschaft“. Gem Ziel 5 des RPN – 2009 *kann der Bedarf für die Eigenentwicklung (Bedarf für ortsansässiges Gewerbe durch Erweiterung und Ver- lagerung) und für eine der gemeindlichen Wirtschafts- und Siedlungsstruktur ange- passte Neuansiedlung in dem jeweiligen*

Ortsteil entweder in den „Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe Bestand“ und „Vor- ranggebieten für Industrie und Gewerbe Planung“ oder den „Vorranggebieten Siedlung Bestand“ bzw. „Vorranggebieten Siedlung Planung“ gedeckt werden. Falls in den Orts- teilen ohne entsprechende Vorranggebiete Planung keine Flächen im Bestand zur Ver- fügung stehen, können kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha für den vorgenannten Zweck unter Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grunds- ätze und Erfordernisse der Raumordnung am Rande der Ortslagen zu Lasten der „Vor- behaltsgebiete für Landwirtschaft“ ausgewiesen werden.

Lediglich der kleinere östlich angrenzende Planungsteil ragt in ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und steht demnach formal im Konflikt mit den hierzu formulierten Ziel- aussagen.

Die rd. 0,4 ha umfassende Erweiterungsfläche schließt an eine bereits seit vielen Jahren bestehende Sammelstelle für Grünabfälle an. Dadurch können Synergieeffekte sinnvoll genutzt werden. Die gesamte Anlage besitzt lediglich örtliche Bedeutung. Darüber hin- aus kann hier angesichts der geplanten nur geringflächig vorgesehenen Inanspruch- nahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft gem. Regionalplan Nordhessen und der hiervon betroffenen durchschnittlichen Ertragsmesszahlen der Fläche nicht von einer

„Raumbedeutsamkeit“ ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbedeutsamkeit*⁴ und *Raumbeeinflussend*⁵ nicht erfüllt sind.

Insofern ist das Vorhaben als vereinbar mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung einzustufen.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)



Abbildung 6 Flächennutzungsplan Künzell

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Künzell ist die oben beschriebene Planungsabsicht bereits als „Fläche für die Abfallentsorgung und Ablagerung“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht daher dem „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB.

4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan.

4.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

4.4.1 Immissionsschutz

In Anbetracht der räumlichen Nähe zu Siedlungsbereichen sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohngebäuden im Außenbereich wurden im Vorfeld der erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bereits Fachgutachten zur Beurteilung von Geräusch- sowie Staub- und Geruchsmissionen beauftragt (siehe Anlagen 2 und 3).

Die Arbeiten finden werktags von 7:00 bis 16:00 Uhr (Montag – Freitag) statt. Es erfolgen keine Arbeiten an Sonn- und Feiertagen sowie nachts. Die Ablieferung von Grünschnitt durch Privatpersonen findet hauptsächlich samstags statt.

⁴ Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

⁵ Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

In Bezug auf die Geräuschimmissionen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Maximalpegel an allen untersuchten Immissionsorten während der Tagzeit unterschritten werden.

Bezüglich Staub- und Geruchsimmissionen kommt das Gutachten zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Staubgesamtzusatzbelastung weit unterhalb der Irrelevanzschwelle liegt. Der höchste Immissionswert für die betrachteten Immissionspunkte für die Gesamtbelastung an Geruch wird mit 8,7 % der Jahresstunden berechnet. Die berechnete Gesamtbelastung hält den Immissionswert der TA Luft für „Wohngebiete“ mit einer zulässigen Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % der Jahresstunden ein.

Erhebliche Geruchs- bzw. Staubbelastigungen gemäß den Kriterien der TA Luft durch den Betrieb sind an der umgebenden Wohnbebauung nicht zu erwarten.

4.4.2 Entwässerung⁶

Das westliche Flurstück (ehemalige Kompostierungsanlage) ist bereits mit Asphalt befestigt und entwässert über Einläufe in einen vor dem Anlagengelände befindlichen Schlammfang. Von dort aus fließt das Abwasser in den Kanal.

Für das östliche Flurstück ist ebenfalls eine Befestigung mit Asphalt geplant. Es erfolgt dann ein Anschluss an die vorhandene Entwässerung der BE 3 [Anm.: Bewegungsflächen], vorgeschaltet wird ein Schlammfang.

4.4.3 Sonstiges

Nach folgenden Quellen sind keine weiteren Schutzgebiete/ Schutzgegenstände betroffen: Bestandsaufnahme, Naturegviewer Hessen, Bodenvviewer Hessen, Geoportal Hessen, GruSchuviewer Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer.

⁶ Zitiert aus Anlage 1 zum Bebauungsplan „Kurzbeschreibung des Vorhabens“ – ISK Ingenieurgesellschaft mbh, Ferdinand-Porsche-Ring 1, 63110 Rodgau, 17.12.2025

5 Festsetzungsinhalte

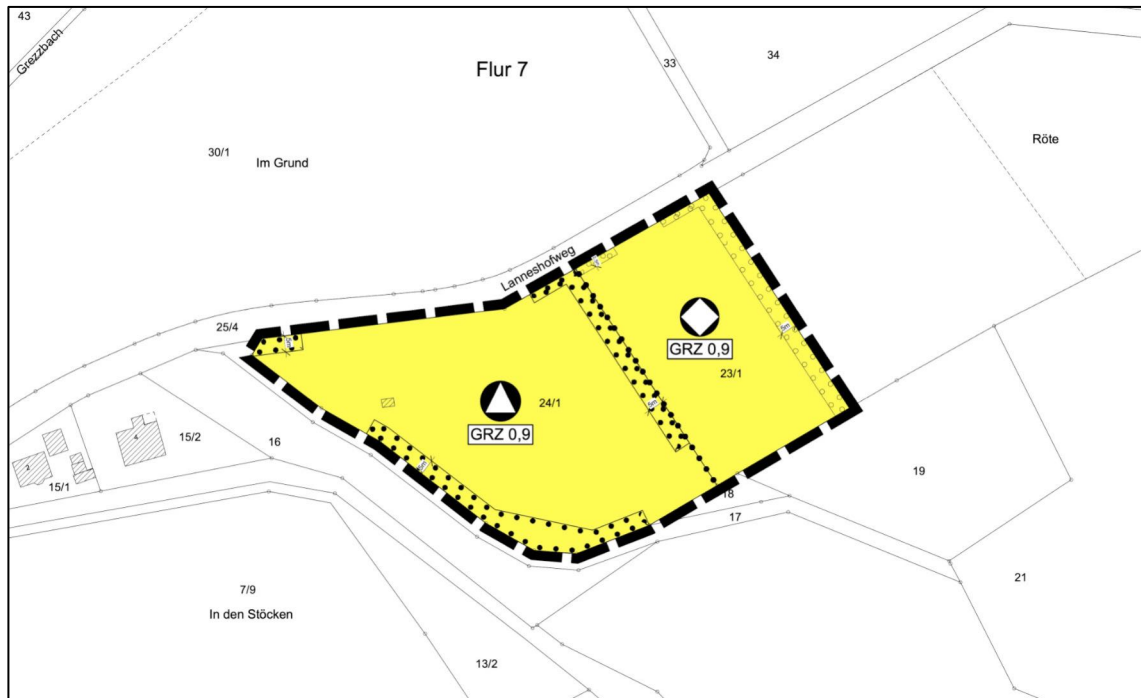


Abbildung 7: Bebauungsplan „Lagerplatz und Grünschnittannahme Lanneshofweg“ - Planteil

5.1 Zulässige Art der Nutzung

5.1.1 Fläche für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen

Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgte eine Darstellung des Plangebietes als „Fläche für die Abfallentsorgung und Ablagerung“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB (siehe Kap. 4.2).

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 [BauGB] können die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung ... sowie für Ablagerungen festgesetzt werden. Damit sind gezielte Festsetzungen über die Standorte der hierfür notwendigen Anlagen und Einrichtungen möglich. Die Notwendigkeit dieser Festsetzungsmöglichkeit ergibt sich insbesondere daraus, dass für solche Festsetzungen andere Rechtsgrundlagen des § 9 Abs. 1 sowie der BauNVO – sieht man von ggf. möglichen Sondergebieten nach § 11 Abs. 2 BauNVO ab – nicht gegeben sind.⁷

Voraussetzung ist u.a., dass für die geplante Anlage keine Standortplanung in einem Abfallentsorgungsplan erfolgt ist und auch nicht eingeleitet wurde oder dies beabsichtigt ist – es sich also um Anlagen handelt, die von der Planfeststellung bzw. Plangenehmigung freigestellt sind. Dies ist vorliegend der Fall.

Da die Anlage einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach § 4 BImSchG bedarf, werden im Rahmen dieses Bebauungsplans, zur Minimierung des möglichen Konfliktpotenzials zum später folgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, lediglich die aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht erforderlichen Parameter definiert und die Feinjustierung dem o.g. Genehmigungsverfahren überlassen.

⁷ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Wienhues, 161. EL November 2025, BauGB § 9 Rn. 116, beck-online

Die beiden Nutzungsbestandteile werden hinsichtlich der jeweils vorgesehenen Zweckbestimmung wie folgt definiert:

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.

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.

Darüber hinaus zulässig sind die zum Betrieb der Anlage erforderlichen Nebenanlagen (z.B. sanitäre Anlagen, Büro- und Sozialräume).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO wird mit 0,9 als Höchstgrenze festgesetzt und ermöglicht einen, unter Gesichtspunkten des Bodenschutzes hohen Ausnutzungsgrad.

In die Grundflächenzahl sind im vorliegenden Fall die vollversiegelten Hof-/Bewegungsflächen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO vollständig einzurechnen.

5.3 Grünordnung

Es werden grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in das Landschaftsbild und die Ortsrandlage sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Grundstückseingrünung

Die im Randbereich der bereits bestehenden Grünschnittsammelstelle vorhandene Eingrünung wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als „zu erhaltend“ festgesetzt.

Mit der geplanten Erweiterung des Standortes verschiebt sich dieser auch weiter in den Außenbereich. Daher wird am künftigen Gebietsrand im Osten des Plangebietes eine blickdichte Eingrünung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierdurch wird eine landschaftsbildgerechte Eingrünung gewährleistet und darüber hinaus auch im Falle längerer Trockenperioden, eine Staubemission reduziert.

Bodenschutz

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt u.a. durch die sehr kompakte Planung der Anlage. Dadurch kann die Erweiterung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (weitmaschige Draht-/Stabgitterzäune und/oder solche mit mind. 15 cm Bodenabstand). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig.

Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Die Regelungen sind auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen zu beachten.

Vegetations- und Wurzelraumschutz

Zum Schutz von Gehölzen sind bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen Vegetationsflächen betroffen sein können,

- die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie
- das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“

anzuwenden.

5.4 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird der Umweltbericht mit Grünordnungsplan inkl. einer Eingriffsbilanz fertiggestellt.

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren oder verminderbaren Eingriffe soll über das gemeindliche Ökopunktekonto ausgeglichen werden. Dieses weist aktuell ein ausreichend hohes Ökopunkteguthaben auf, so dass die Umsetzung des naturschutzfachlichen Ausgleichs gewährleistet werden kann.