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

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB,
und der Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

September 2026

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
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 i.V.m. § 16 BauNVO)

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, Straßenkehricht, 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 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Die zulässige Gebäudehöhe für die unter Ziff. 1.1.3 aufgeführten Nebenanlagen beträgt max. 6 m. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Gebäudes, in senkrechter Projektion zur Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

1.2.2 Die unter Ziff. 1.1.3 aufgeführten Nebenanlagen sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 200 m^2 zulässig.

1.3 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

1.3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen ist eine blickdichte Randeingrünung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen.

1.3.2 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. (Hierzu wird auf die im Umweltbericht enthaltene beispielhafte Pflanzliste hingewiesen.)

1.3.3 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (z.B. weitmaschige Drahtzäune, Zäune mit 15 cm Bodenabstand).

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

2.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Fulda zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

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.

2.3 Kampfmittelbelastung und -sondierung

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen hat in seiner Stellungnahme vom 22.06.2026 mitgeteilt, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Vor Beginn der baulichen Maßnahmen ist das Plangebiet auf Kampfmittel zu sondieren.

2.4 Bodenschutz

Bei der Umsetzung der Planung ist das vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebene Merkblatt „Bodenschutz für Bauausführende“ zu beachten.

2.5 Hinweise zur Vermeidung und Minderung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minderung möglicher artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen sind insbesondere folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Erhalt der vorhandenen, angrenzend befindlichen Gehölzstrukturen.
- Bei Bauarbeiten während der Hauptbrutzeit vom 1. März bis 30. September sind die betroffenen Bereiche unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Erforderlichenfalls ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.
- Auf eine nächtliche Beleuchtung ist, soweit betrieblich möglich, zu verzichten. Ist eine Beleuchtung erforderlich, ist diese entsprechend den Anforderungen des § 35 HeNatG tier- und insbesondere insektenfreundlich auszuführen. Gehölze, Waldränder und sonstige Vegetationsbestände sind von direkter Beleuchtung freizuhalten.
- Die vorgesehene Anpflanzung einer dichten Hecke ist als zusätzliche grünordnerische Maßnahme zur strukturellen Aufwertung des Plangebiets zu bewerten. Sie ist für die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zwingend erforderlich und stellt daher keine CEF-Maßnahme dar.