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 *(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

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen 1

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit 1
1.2 Räumliche Lage und Verkehrsanbindung 2

2 Planverfahren 3

2.1 Verfahrensschritte 3
2.1.1 Frühzeitige Beteiligungsverfahren 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 7
4.4.1 Immissionsschutz 7
4.4.2 Entwässerung 7
4.4.3 Stromversorgung 8
4.4.4 Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Künzell“ 8
4.4.5 Sonstiges 8

5 Festsetzungsinhalte 9

5.1 Zulässige Art der Nutzung 9
5.1.1 Fläche für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen 9
5.2 Maß der baulichen Nutzung 10
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 10
5.2.2 Nebenanlagen 10
5.3 Grünordnung 10
5.4 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich 12

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap 1
Abbildung 2: Werkplan (unmaßstäblich, Verfasser: ISK Ingenieurgesellschaft) 1
Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG) 2
Abbildung 4: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) 2
Abbildung 5 Regionalplan Nordhessen 2009 5
Abbildung 6 Flächennutzungsplan Künzell 6
Abbildung 7: Bebauungsplan „Lagerplatz und Grünschnittannahme Lanneshofweg“ - Planteil ... 9

Teil B: Umweltbericht + Artenschutzbeitrag (Planungsbüro Vollhardt)
Teil C: Textliche Festsetzungen
Teil D: Planteil

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

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

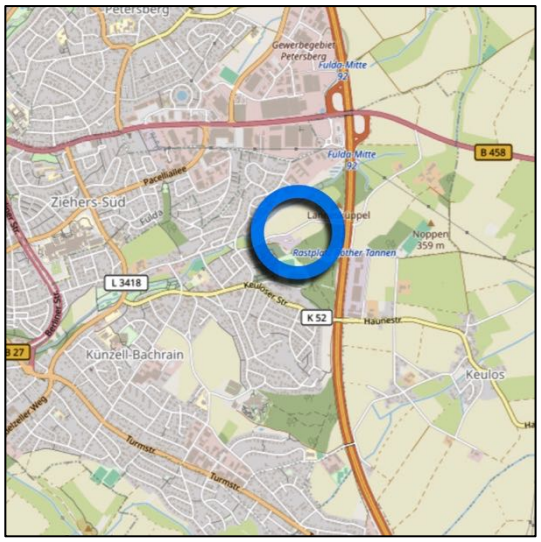


Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap

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.

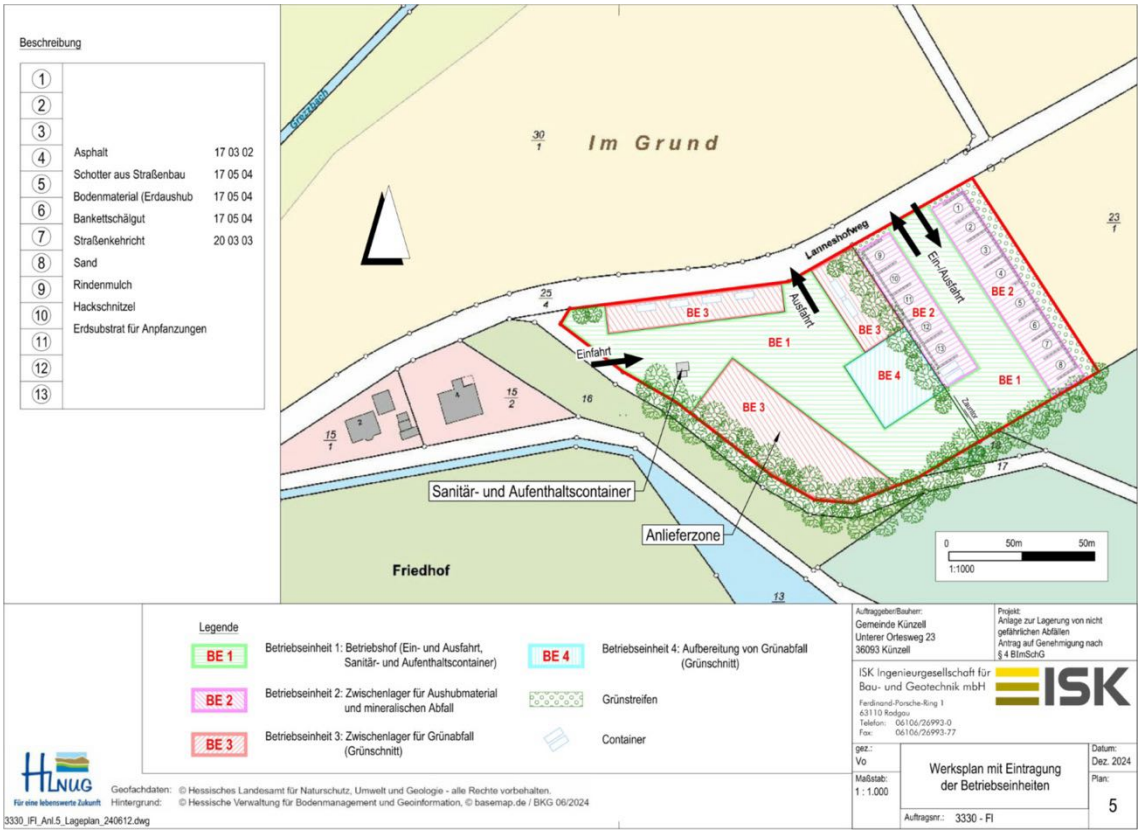


Abbildung 2: Werkplan (unmaßstäblich, Verfasser: ISK Ingenieurgesellschaft)

Darüber hinaus soll auf einer rd. 3.800 m² großen Erweiterungsfläche im östlichen Anschluss ein Zwischenlager für überwiegend unbelastetes Aushubmaterial (verschiedene Bodenarten, Straßenkehricht, 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 Bebauungsplanverfahren geplant.

Gem. bereits erfolgter Vorabstimmung mit den zuständigen Behörden ist als Voraussetzung für das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren die Aufstellung eines Bebauungsplans 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 Bebauungsplans im 2-stufigen Regelverfahren vorgesehen ist, bestimmt § 50 UVPG, dass eine nach UVPG *vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.* Dies ist vorliegend der Fall.

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

1.2 Räumliche Lage und Verkehrsanbindung

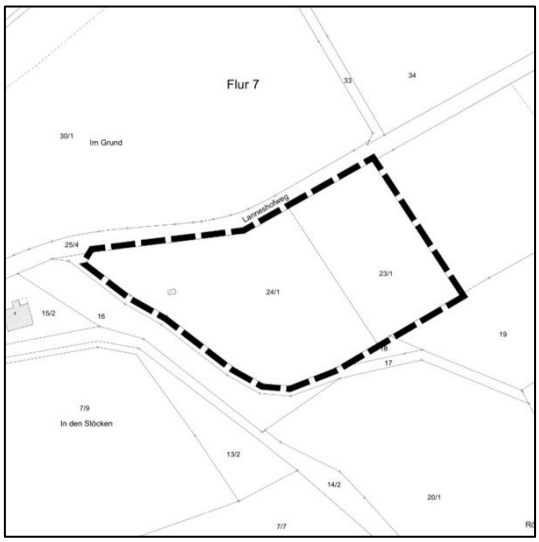


Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)



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 Bebauungsplans soll der

Standort um einen rd. 3.800 m^2 umfassenden Teil des östlich benachbarten Flurstücks 23/1 ergänzt werden und künftig als Zwischenlager für Aushubmaterial (verschiedene Bodenarten, Straßenkehricht, u.ä.) dienen.

Durch diese Erweiterung um ein Zwischenlager für inerte Materialien können betriebslogistische Synergien am Standort genutzt werden. Die Erschließung ist darüber hinaus bereits über den nördlich angrenzend verlaufenden Lanneshofweg gesichert. In Frage kommende Alternativstandorte mit vergleichbaren Voraussetzungen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

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	vom 24.06.2026 bis 24.07.2026
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 24.06.2026 bis 24.07.2026
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__.__.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__.__.____

2.1.1 Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Im Zeitraum vom 24.06.2026 bis einschließlich 24.07.2026 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren sind keine grundsätzlichen Bedenken geäußert worden.

Auf Grundlage der eingegangenen Hinweise und Anregungen sind folgende Änderungen bzw. Ergänzungen der Entwurfsunterlagen erfolgt:

- In die Planzeichnung sowie in die Begründung zum Bebauungsplan wurden nachrichtliche Hinweise auf die Lage des Plangebietes in der Zone IIIB des

Trinkwasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Künzell“ sowie der dazu erlassenen Verordnung eingefügt

- Auf Anregung der Bauaufsichtsbehörde wurden die Zulässigkeiten für Nebenanlagen (Sanitärräume, Toiletten, Büro-, Verwaltungs-, Sozialräume) hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer zulässigen Gesamt-Grundfläche sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen und der Anzahl der Vollgeschosse definiert.

Darüber hinaus wurden die Umweltprüfung sowie der Fachbeitrag Arten- und Biotopschutz fertiggestellt.

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

---

[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.

- 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 genutzt 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)

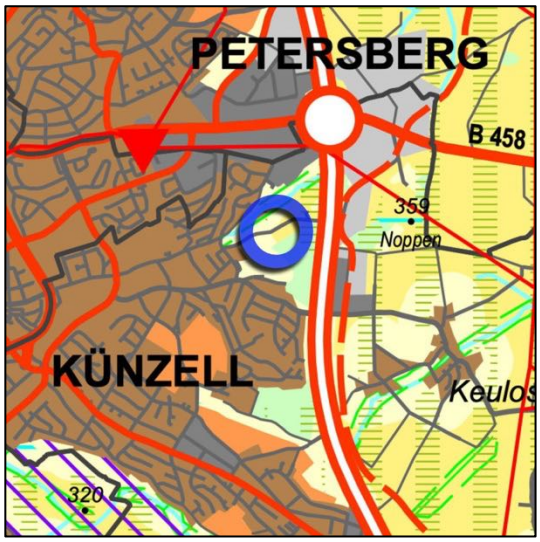


Abbildung 5 Regionalplan Nordhessen 2009

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 Siedlungsbereich Fulda zur Stärkung und Entwicklung der oberzentralen Funktionen.

Das Plangebiet liegt gem. Regionalplan Nordhessen 2009 mit der bereits bestehenden Anlage in einem „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“. Gem Ziel 5 des RPN – 2009 *kann der Bedarf für die Eigenentwicklung (Bedarf für ortsansässiges Gewerbe durch Erweiterung und Verlagerung) und für eine der gemeindlichen Wirtschafts- und Siedlungsstruktur angepasste Neuansiedlung in dem jeweiligen Ortsteil entweder in den „Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe Bestand“ und „Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe Planung“ oder den „Vorranggebieten Siedlung Bestand“ bzw. „Vorranggebieten Siedlung Planung" gedeckt werden. Falls in den Ortsteilen ohne entsprechende Vorranggebiete Planung keine Flächen im Bestand zur Verfügung stehen, können kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha für den vorgenannten Zweck unter Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung am Rande der Ortslagen zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete 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 Zielaussagen.

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 hinaus kann hier angesichts der geplanten nur geringflächig vorgesehenen Inanspruchnahme 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: *Raumbeanspruchend*[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)

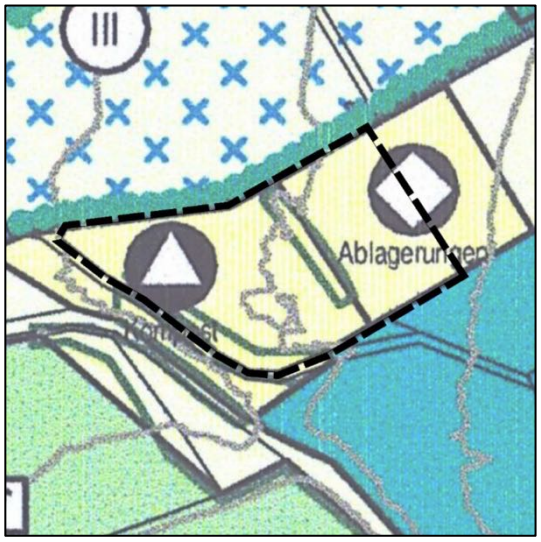


Abbildung 6 Flächennutzungsplan Künzell

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] *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)

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 Geruchsimmissionen 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.

In Bezug auf die Geräuschimmissionen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Maximalpegel an allen untersuchten Immissionsorten während der Tagzeit unterschritten und darüber hinaus auch die zulässigen Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 der TA-Lärm eingehalten 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. Staubbelästigungen gemäß den Kriterien der TA Luft durch den Betrieb sind an der umgebenden Wohnbebauung nicht zu erwarten.

4.4.2 Entwässerung[6]

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.*

Der Abwasserverband Fulda hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs.- 1 BauGB[7] darauf hingewiesen, dass *zur Genehmigung eine entwässerungstechnischen Planung vorzulegen ist. Diese entwässerungstechnische Planung muss einen Überflutungsnachweis inkl. Lageplan mit Ausführungsdetails beinhalten. In diesem Fall sollte für die komplette versiegelte Fläche (Alt = 6.629 m² + Neu = 3.765 m²) eine Regenrückhaltung umgesetzt werden.*

Ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 stellt sicher, dass bei extremen Starkregenereignissen keine Schäden an Gebäuden entstehen. Er ist gesetzlich verpflichtend für Grundstücke, deren abflusswirksame Fläche mehr als 800 m² beträgt

---

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

[7] Stellungnahme vom 24.076.2026

4.4.3 Stromversorgung

Die Fläche der ehemaligen Kompostierungsanlage wird derzeit über das im Bereich „Lanneshofweg“ vorhandene 1-kV-Ortsnetz der OsthessenNetz GmbH aus der vorhandenen Trafostation „Künzell/Hinterburg“ mit elektrischer Energie versorgt.

Werden durch die geplante Nutzungsänderung auch Änderungen am vorhandenen Stromanschluss notwendig, so sollte der Eigentümer der Liegenschaft die Anschlussänderung so früh wie möglich über das Netzanschlussportal der OsthessenNetz GmbH, das auf unserer Internetseite www.osthessennetz.de unter dem Punkt „Hausanschluss“ zu finden ist, beantragen.

4.4.4 Wasserschutzgebiet „Tiefbrunnen Künzell“

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB (weitere Schutzzone, äußerer Bereich) des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Künzell“. Die Vorgaben der dazu erlassenen Verordnung (Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 21 vom 18.05.2009, S. 1197 ff.) sind zu beachten.

Bei der Umsetzung des Vorhabens und damit verbundener weiterer Maßnahmen sind die o. a. Schutzgebietsverordnung und die allgemein anerkannten Regeln der Technik und Wasserwirtschaft (DWA-A 138, A 142, DWA-M 153, RiStWag etc.) zu beachten.

Aufgrund der Schutzgebietslage bedarf es einer gutachterlichen Prüfung zur Unbedenklichkeit des Vorhabens einschließlich sämtlicher in Zusammenhang mit der Bebauung stehender Nutzungen, deren Ergebnisse unter Darlegung der hydrogeologischen Verhältnisse den Unterlagen beizufügen sind.

4.4.5 Sonstiges

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

5 Festsetzungsinhalte

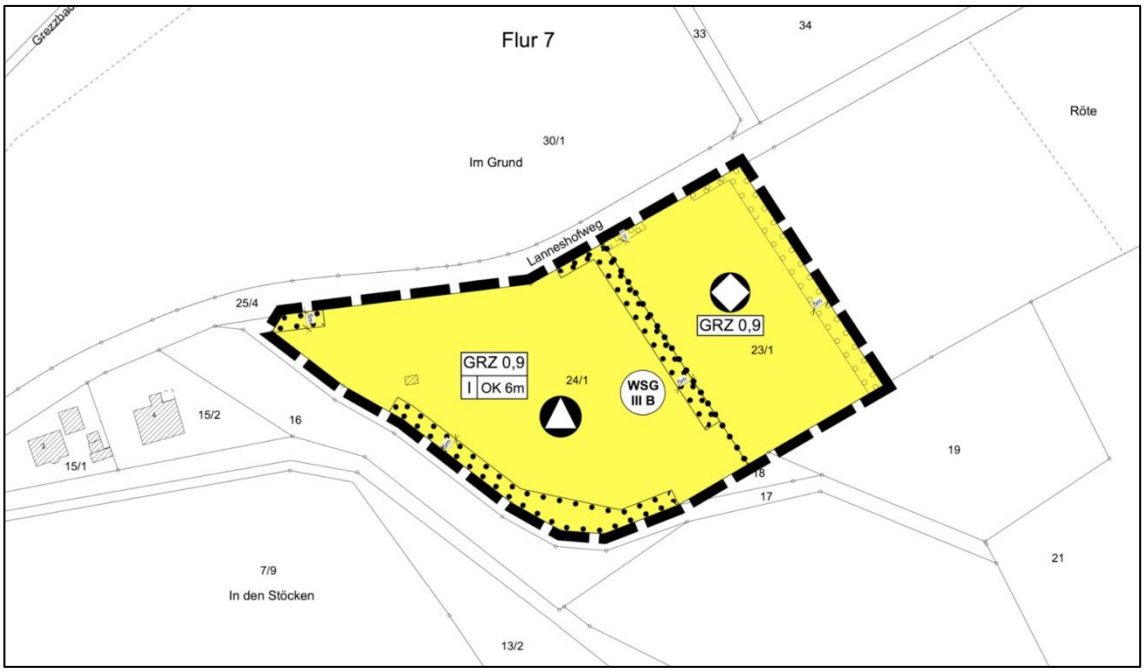


Abbildung 7: Bebauungsplan „Lagerplatz und Grünschnittannahme Lanneshofweg“ - Planteil

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*.[8]

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 Genehmigungsverfahrens, lediglich die aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht erforderlichen Parameter definiert und die Feinjustierung dem o.g. Genehmigungsverfahren überlassen.

[8] 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, Straßenkehricht, 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.

5.2.2 Nebenanlagen

Für die im Gebiet zulässigen Nebenanlagen-Gebäude (für sanitäre Anlagen, Büro- und Sozialräume) werden nähere Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, da eine Beurteilung anhand der prägenden Bebauung in der näheren Umgebung am vorliegenden Standort mangels prägender Bebauung nicht möglich ist.

Daher wird für diese Nebenanlagen:

- die zulässige Grundfläche auf insgesamt max. 200 m^2
- die Gebäudehöhe auf max. 6 m (bezogen auf die Oberkante (OK) des Gebäudes, in senkrechter Projektion zur Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss) und
- die zulässige Zahl der Vollgeschosse[9] auf „I“

begrenzt.

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:

[9] im Sinne des Vollgeschossbegriffes der Hess. Bauordnung, § 2 Abs. 5 Satz 3 HBO

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 der rechnerischen Bilanzierung nach KV verbleibt trotz Anlage einer Heckenpflanzungen ein Ausgleichsdefizit von - 39.723 Biotopwertpunkten (siehe Umweltbericht, Kapitel 5.2). Dieses wird über das Ökokonto der Gemeinde Künzell ausgeglichen.

Der rechnerisch verbleibende Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Gemeinde Künzell (Maßnahme „Höllwald“ in der Gemarkung Mosbach, Flur 4 , Flurstück 27 – Waldstilllegung) auf einer zugeordneten Fläche von 7.165,30 m² ausgeglichen.

Eine förmliche Festsetzung ist nicht erforderlich, da es sich um eine Maßnahme auf gemeindeeigenen Flächen handelt. Die Rechtsgrundlage hierzu liefert § 1a Abs. 3 BauGB demzufolge *„anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden können.“*

Auch eine förmliche Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da eine Refinanzierung über eine Kostenbetragserstattungssatzung nach § 135c BauGB nicht in Frage kommt, da es sich bei der Eingriffsfläche ebenfalls um eine gemeindliche Maßnahme handelt.

Gemeinde Künzell September 2026