

Tb Markert PartG mbB  
Pillenreuther Straße 34  
90459 Nürnberg

DER KREISAUSSCHUSS

Fachdienst: Bauen und Wohnen

Auskunft erteilt: [REDACTED]  
Zimmer-Nr.: [REDACTED]  
Telefon: 0 [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]@landkreis-fulda.de  
Öffnungszeiten: Mo, Di, Do: 8:30 bis 15:30 Uhr  
Mi, Fr: 8:30 bis 12:30 Uhr  
Aktenzeichen: 7200-BLP-2025-3891

Fulda, 13. Januar 2026

## Stellungnahme

### Bauleitplanung der Gemeinde Künzell, OT Engelhelms 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gehrenberg"

Grundstücke: Gemarkung Engelhelms, Flur 5

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung nach Maßgabe der eingereichten Unterlagen werden seitens des Landkreises Fulda folgende Bedenken geltend gemacht:

#### Fachdienst Bauen und Wohnen – Bauaufsicht

Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen grundsätzliche Bedenken. Entsprechend der Begründung soll der Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnen die Bebauung zeitgemäß zu verdichten. Tatsächlich wurden jedoch weitestgehend die veralteten Festsetzungen des alten Bebauungsplanes aus dem Jahr 1975 unverändert übernommen. Darüber hinaus werden zusätzliche Festsetzungen getroffen, die im Widerspruch zu den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes stehen. Im Folgenden werden die aus Sicht des Fachdienstes fehlerhaften Festsetzungen erläutert:

#### 1. Maß der baulichen Nutzung (Pkt. 4 textl. Festsetzungen)

Die Geschosflächenzahl (GFZ) wurde aus dem alten Bebauungsplan mit 0,4 übernommen. Diese Festsetzung macht jedoch keinen Sinn, da nach aktueller Baunutzungsverordnung nur die Fläche von Vollgeschossen in die Berechnung einfließt. Sie kann bei eingeschossiger Bauweise also nicht größer als die Grundflächenzahl (GRZ) sein. Diese Festsetzung macht nur Sinn, wenn vom § 20 (3) Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht wird und man die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen dazurechnen möchte. Dies war im alten Bebauungsplan der Fall, da die alte Baunutzungsverordnung dies grundsätzlich so vorsah. Diese Festsetzung ist zu überprüfen und ggfls. anzupassen.

#### 2. Trauf- und Firsthöhen (Pkt. 5 textl. Festsetzungen)

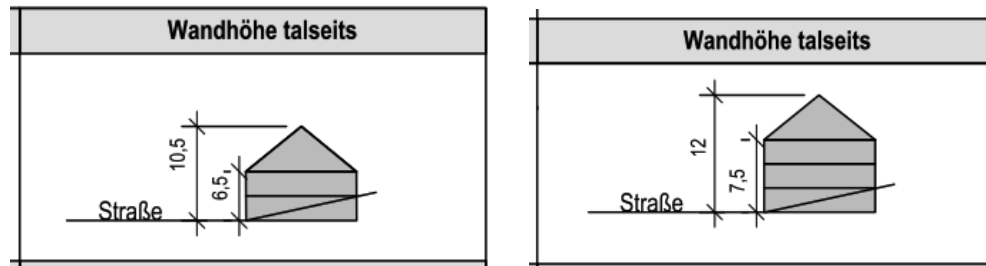
Die Unterscheidung „Attikahöhe“ und „Gebäudehöhe“ bei Flachdächern ist fachlich falsch. Natürlich hat auch das Staffelgeschoss eine Attika, die Unterscheidung ist somit unbestimmt. Hier sollte unterschieden werden zwischen der Gebäudehöhe (Oberkannte Attika des obersten **Vollgeschosses**) und der Zulässigkeit von **Staffelgeschossen** als Nicht-Vollgeschosß, deren



Attikahöhe das festgesetzte Höchstmaß um 3,00 m überschreiten darf, wenn sie bestimmte Bedingungen erfüllen.

Aus der Zeichnung lässt sich erkennen, dass diese Bedingung ein Rücksprung gegenüber der Außenwand von 2,00 m ist. Unklar ist jedoch, ob dieser Rücksprung talseitig sein muss oder umlaufend oder straßenseitig? Dies muss klar definiert werden.

3. **Zu der gleichen Festsetzung** ergibt sich auch die Frage, warum der Höhenunterschied zwischen der 1-geschossigen und der 2-geschossigen Bauweise lediglich **1,00 m** beträgt. Dies steht im Widerspruch zu den zeichnerischen Darstellungen in der Tabelle, welche suggerieren, dass bei einer 2-geschossigen Bauweise ein talseitiges Kellergeschoß plus ein Erdgeschoß und ein Obergeschoß möglich ist. Bei einer Höhe von 7,50 m ist dies jedoch unmöglich.



In der Zeichnung ist irreführend, dass die Höhe immer auf die Straße bezogen wird. In vielen Fällen ist im Plangebiet aber die Talseite nicht die Straßenseite – welcher Bezugspunkt ist dann zu wählen?

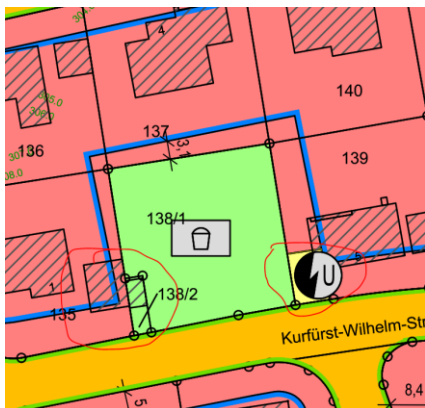
4. **Festsetzung einer Ausnahme von der Einhaltung der Nr. 5 (Pkt. 5.2 textl. Festsetzungen)**  
Die Festsetzung dieser Ausnahme ist unbestimmt. Die Bedingung zur Erteilung ist außerdem nicht klar definiert. Gemäß § 31 BauGB können Ausnahmen nach Art und **Umfang** ausdrücklich vorgesehen sein. In der vorliegenden Festsetzung ist aber der Umfang der Ausnahme nicht definiert. Es wird pauschal vorgegeben, dass von den Höhenfestsetzungen abgewichen werden darf ohne ein **Maß** vorzugeben. Diese Festsetzung kann somit nicht angewandt werden. Darüber hinaus ist die „Bedingung“ also die Nachverdichtung in einem fast vollständig bebauten Plangebiet für fast jedes Grundstück zutreffend und somit keine Ausnahme, sondern der Regelfall. Diese vermeintliche „Ausnahme“ widerspricht den Festsetzungen, dass ein Staffelgeschoss bei einem Neubau 2,00 m zurückgesetzt werden muss, da Neubauten in einem fast vollständig bebauten Gebiet eher die Ausnahme sind. Hier lassen sich nur schwer das städtebauliche Konzept bzw. die Grundzüge der Planung erkennen.
5. **Die textliche Festsetzung zu Flachdächern unter Pkt. 7.2** widerspricht dem städtebaulichen Grundkonzept des ursprünglichen Planes, welches aber aufgrund der unveränderten Festsetzungen offensichtlich beibehalten werden soll.  
Wenn im Plan detaillierte Dachneigungen, kleinteilig differenziert für jeden Straßenzug festgesetzt werden, ergibt es keinen Sinn, dass dann trotzdem grundsätzlich überall Flachdächer zulässig sind - zumal eine zwingende Firstrichtung in den Bereichen vorgegeben ist. Dies lässt sich mit Flachdächern nicht vereinbaren. Wenn eine Gestaltung mit Flachdächern grundsätzlich zulässig sein soll, sollte man lediglich eine maximale Dachneigung für das ganze Gebiet festsetzen und auf die Festsetzung eine Firstrichtung verzichten. Die **grundsätzliche** Festsetzung, dass Flachdächer zu begrünen oder mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten sind, macht unter umweltpolitischen Aspekten sicherlich Sinn.
6. **Festsetzung von privaten Grünflächen im südlichen Bereich**  
Die Festsetzung von privaten Grünflächen der vormals als „nicht überbaubare“ Flächen festgesetzten Bereiche wird nicht begründet. Getroffene Festsetzungen müssen durchsetzbar sein. Im vorliegenden Fall sind diese Flächen bereits größtenteils als Hausgarten genutzt und angelegt, mit entsprechenden Wegebefestigungen und Nebenanlagen. Diese wären jedoch in Grünflächen nicht zulässig. In einem Bereich ragt das Hauptgebäude sogar in die Grünfläche. Die

Festsetzung lässt sich wie beschrieben daher nicht mehr verwirklichen. Die Änderung gegenüber dem Bestandsplan schränkt die Nutzung der Grundstücke unnötig und unbegründet ein und führt zu wirtschaftlichen Nachteilen der Eigentümer. Darüber hinaus sind die Flächen nicht nachvollziehbar vermassst und unbestimmt.

## 7. Zeichnerische Festsetzungen

Bei dem Spielplatz an der Kurfürst-Wilhelm-Straße ist die Lage der Trafostation zu überprüfen. Diese wurde offensichtlich aus dem alten Plan übernommen, befindet sich aber nicht an der eingezeichneten Stelle, sondern auf dem Flurstück 138/2.

Die Baugrenzen rund um den Spielplatz sollten einen einheitlichen Abstand zu demselben haben. Sind die schrägen Baugrenzen gewünscht, so sind diese nachvollziehbar zu vermassen.



### Weitere Hinweise, die keine Rechtsverstöße darstellen:

1. In der Begründung bezieht man sich auf den Regionalplan Nordhessen 2009, mit dem Ziel eine Innenverdichtung zu ermöglichen und eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung herbeizuführen. Tatsächlich wurden dann alle Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes übernommen und lediglich neue Höhenfestsetzungen getroffen. So wurde auch an der eingeschossigen Bauweise festgehalten, was nicht nachvollziehbar ist, da somit verhindert wird, dass z. B. Dachgeschosse durch Gauben erweitert werden und ggf. zu Vollgeschossen werden.
2. Überbaubare Grundstücksflächen Pkt. 6.1 der textl. Festsetzungen:  
Da das Gebiet bereits größtenteils bebaut ist, sollte überprüft werden, ob die Baugrenzen in den bereits bebauten Bereichen nicht besser an den Bestand angeglichen werden sollten.



Die Baugrenzen hatten ursprünglich fast überall im Plangebiet einen einheitlichen Abstand von 5,00 m zur Straße. Hier gibt es nun plötzlich unterschiedliche Festsetzungen, welche nicht nachvollziehbar sind und auch nicht begründet werden:



Grundsätzlich sollten die Vermaßungen der Baugrenzen bzw. die Baugrenzen selber nochmals überprüft werden. An einigen Stellen sind diese unbestimmt und nicht nachvollziehbar für spätere Bauvorhaben.

3. Die Festsetzung, dass Dächer ohne Kniestock auszubilden sind, erscheint im Rahmen der gewollten Innenraumverdichtung veraltet. Die Höhe der Gebäude ist klar definiert. Warum wird dann der Ausbau des Dachgeschosses so stark eingeschränkt, dass man keinen Kniestock herstellen darf? Die Bauaufsicht empfiehlt, auf diese Festsetzung zu verzichten.

Seitens der Fachbehörden werden folgende Hinweise und Anregungen gegeben:

### **Fachdienst Gefahrenabwehr – Brandschutzdienststelle**

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken, sofern die folgenden Punkte berücksichtigt werden:

- Zur Löschwasserversorgung werden keine ausreichend konkreten Festlegungen getroffen. Es ist zu prüfen ob für das betroffene Gebiet eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht.  
Aufgrund der Einstufung als „Reines Wohngebiet“ ist von einer vorrangigen Errichtung von Gebäuden der Gebäudeklassen 1-4 auszugehen. An die Umfassungen dieser Gebäude werden bauordnungsrechtlich teilweise keine brandschutztechnischen Anforderungen gestellt. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist demnach von einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung auszugehen und bei einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,6 kann eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden als den örtlichen Verhältnissen angemessen betrachtet werden.
- Feuerwehren müssen Systemtrenner verwenden, um gemäß Trinkwasserverordnung eine Beeinträchtigung des Trinkwassers und des Rohrnetzes bei Löschwasserentnahmen zu verhindern. Diese verursachen bis zu 1 bar Druckverlust. Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist deshalb der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten.  
Sofern die Löschwasserversorgung nicht zentral aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden kann, sind unabhängige Löschwasserentnahmestellen vorzusehen. Hierfür sind insbesondere unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 geeignet. Deren Standorte und die erforderlichen Flächen sollen bereits im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen werden.

## **Fachdienst Wasser und Bodenschutz – Untere Wasserbehörde**

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes 631-039. Die Schutzgebietsverordnung vom 28.08.1973 ist im Staatsanzeiger 44/73 S. 1951 und die Änderung in 27/98 S. 1933 veröffentlicht.

Seitens der folgenden Fachdienste bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung:

- Fachdienst Bauen und Wohnen – Immissionsschutz
- Fachdienst Wasser und Bodenschutz – Untere Bodenschutzbehörde
- Fachdienst Natur und Landschaft

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Gez. Unterschrift

A black rectangular redaction box covering the signature of the official.

Ø an den Gemeindevorstand der Gemeinde Künzell



Regierungspräsidium Kassel Postfach 1861 36228 Bad Hersfeld

Per E-Mail  
Gemeindevorstand der  
Gemeinde Künzell  
Unterer Ortesweg 23

36093 Künzell

Geschäftszeichen 0030-31.4-061d01.01-00015#2025-00002  
Dokument-Nr. 0030-2025-373719  
Bearbeitung [REDACTED]  
Durchwahl +49 (561) 1 [REDACTED]  
Fax 0611 [REDACTED]  
E-Mail [REDACTED]@rpks.hessen.de  
Internet www.rp-kassel.hessen.de  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht

Besuchsanschrift Hubertusweg 19, Bad Hersfeld

Datum 22.12.2025

**Bauleitplanung der Gemeinde Künzell;  
hier: Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Gehrenberg,  
im Ortsteil Engelhelms**

Schreiben des Büros TB Markert vom 16.12.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu den o. g. Planungsabsichten nehme ich aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung:

**Kommunales Abwasser, Gewässergüte  
(Bearbeiterin [REDACTED])**

Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange hinsichtlich des kommunalen Abwassers und der Gewässergüte bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des erschlossenen Innenbereiches der Gemeinde Künzell. Die geplante Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkung auf die Erschließung. Die ordnungsgemäße Ableitung und Behandlung des anfallenden Abwassers erfolgt wie bisher über die örtliche Kanalisation.

**Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

Im Geltungsbereich des Vorhabens befinden sich keine Oberflächengewässer noch liegen sie im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Demzufolge bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange hinsichtlich oberirdischer Gewässer und zum Hochwasserschutz keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - fr. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Hubertusweg 19 36251 Bad Hersfeld Vermittlung 0561 106-0.

Das Dienstgebäude Hubertusweg 19 ist vom Bahnhof zu Fuß in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. 

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung elektronisch schlussgezeichnet.  
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.



Regierungspräsidium Kassel 34112 Kassel

Gemeindevorstand der  
Gemeinde Künzell  
Unterer Ortesweg 23

36093 Künzell

Geschäftszeichen 0030-21-093d20.02.18-00015#2025-00001

Dokument-Nr. 0030-2026-013448

Internes AZ 22992

Bearbeitung

Durchwahl +49 (561) 7

Fax

E-Mail

Internet [www.rp-kassel.hessen.de](http://www.rp-kassel.hessen.de)

Planungsbüro TB Market

Ihre Nachricht 16.12.2025

Besuchsanschrift Am Alten Stadtschloss 1, Kassel

Datum 14.01.2026

**Bauleitplanung der Gemeinde Künzell; Ot. Engelhelms;  
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Gehrenberg“**

Regionalplanerische Stellungnahme im Rahmen der 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. BauGB

Der Geltungsbereich der Planung ist im Regionalplan Nordhessen 2009 vollständig als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt. Gegenüber der vorliegenden Planung werden keine regionalplanerischen Bedenken geltend gemacht.

Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. [Redacted]

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - do. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 09:00 - 12:00 Uhr, oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Am Alten Stadtschloss 1 34117 Kassel Vermittlung 0561 106-0.  
Das Dienstgebäude Am Alten Stadtschloss 1 ist mit den Straßenbahnlinien 3, 4, 6, 7 und 8 sowie verschiedenen Buslinien (Haltestelle Altmarkt/Regierungspräsidium) zu erreichen.



Regierungspräsidium Kassel Postfach 1861 36228 Bad Hersfeld

Per E-Mail  
Gemeindevorstand der  
Gemeinde Künzell  
Unterer Ortsweg 23  
36093 Künzell

Geschäftszeichen 0030-33.2-061d01.02.05-00010#2025-00003  
Dokument-Nr. 0030-2026-015860  
Bearbeitung [REDACTED]  
Durchwahl +49 (561) 1 [REDACTED]  
Fax 0611 [REDACTED]  
E-Mail [REDACTED]@rpks.hessen.de  
Internet www.rp-kassel.hessen.de  
Ihr Zeichen 1716  
Ihre Nachricht 16.12.2025  
Besuchsanschrift Hubertusweg 19, Bad Hersfeld  
Datum 15.01.2026

**Stellungnahme zur Bauleitplanung im Rahmen der Beteiligung der TÖB nach BauGB;  
hier: Frühzeitige Beteiligung nach § 4 (1) BauGB**

**Planung:** 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 „Gehrenberg“  
**Gemarkung:** Engelhelms, Flur 5

**Gemeinde:** Burghaun

**Kreis:** Fulda

Sehr geehrte Damen und Herren,  
nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen bestehen aus Sicht des von mir zu vertretenden gewerblichen Immissionsschutzes gegen die o. g. Planungen keine grundsätzlichen Bedenken.

Weitere Informationen oder Hinweise können nicht gegeben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. [REDACTED]

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.



Regierungspräsidium Kassel Postfach 1861 36228 Bad Hersfeld

TB MARKERT PartG mbB  
Pillenreuther Str.  
34 90459 Nürnberg

Geschäftszeichen 0030-31.2-200d631-00417#2025-00001  
Dokument-Nr. 0030-2025-368627

**Grundwasserschutz, Wasserversorgung**

Bearbeitung [REDACTED]  
Durchwahl +49 (561) [REDACTED]  
E-Mail k[REDACTED]@rpks.hessen.de

**Altlasten, Bodenschutz**

Bearbeitung [REDACTED]  
Durchwahl +49 (561) [REDACTED]  
E-Mail [REDACTED]@rpks.hessen.de

Fax [REDACTED]  
Internet www.rp-kassel.hessen.de

Ihr Zeichen (1716)  
Ihre Nachricht 16.12.2025

Besuchsanschrift Hubertusweg 19, Bad Hersfeld

Datum 15.01.2026

per E-Mail an:

beteiligung@tb-markert.de

**Bauleitplanung der Gemeinde Künzell**

**2. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 „Gehrenberg“, OT Engelhelms**

hier: Beteiligung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o.g. Vorhaben wird aus Sicht des Dezernates 31.2 - Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz wie folgt beurteilt:

**Grundwasserschutz, Wasserversorgung**

Nach den vorliegenden Unterlagen liegen der Urfassung des Bebauungsplan Nr. 6 „Gehrenberg“ textliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung zugrunde, die den Umbauwünschen einzelner Grundstückseigentümer entgegenstehen.

Mit der o. a. Bauleitplanung sollen für Modernisierungsmaßnahmen zur Änderung der Höhe und Dachform bei Bestandsgebäuden die (bau-)planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Der in der vorliegenden Planzeichnung dargestellt Geltungsbereich befindet sich im amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet „Brunnen 1-7 Fulda-Aue und Brunnen I-VII Fulda-West“ (Zone IIIB; WSG-ID 631-039). Damit sind die Verordnungen vom 28.08.1973 und vom 31.03.1998 (StAnz. 44/1973, S. 1951 bzw. 27/1998, S. 1933) zu beachten.

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - do. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 09:00 - 12:00 Uhr, oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Hubertusweg 19 36251 Bad Hersfeld Vermittlung 0561 106-0.

Das Dienstgebäude Hubertusweg 19 ist vom Bahnhof zu Fuß in ca. 10 Minuten zu erreichen.



Mit den vorgesehenen textlichen Festsetzungen ist eine Betroffenheit der für die Zone IIIB geltenden Verbote nicht gegeben. Die abschließende vorhabenbezogene Beurteilung und ggf. erforderliche Formulierung von Anforderungen obliegen der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Fulda. Die v.g. Zuständigkeitsregelung ergibt sich aus § 65 Abs. 1 HWG.

#### Hinweise:

- Die Bauleitplanung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Falls im laufenden Verfahren durch vorgebrachte Hinweise anderer Träger öffentlicher Belange ein vorhabenbezogener Ausgleich insb. in Schutzgebieten gemäß §§ 51 bis 53 WHG realisiert werden soll, wäre eine diesbezügliche wasserbehördliche Beurteilung erst mit Vorlage einer detaillierten Maßnahmenbeschreibung möglich.

### **Altlasten, Bodenschutz**

#### Nachsorgender Bodenschutz

Nach aktueller Recherche im zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ (FIS AG) des Landes Hessen sind mir für die direkt betroffenen Flächen des B-Plans Nr. 6 „Gehrenberg“, 2. Änderung in der Gemarkung Engelhelms (Gemeinde Künzell) weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 BBodSchG noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 57 des HWG) bekannt. Bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich für diese Grundstücke somit grundsätzlich keine Vorgaben oder Einschränkungen.

Ergeben sich im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens weitergehende Hinweise die einen Verdacht auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen können, wird auf die Mitwirkungspflichten nach § 4 HAltBodSchG hingewiesen.

#### Hinweis:

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind die Kommunen verpflichtet, fortlaufend ihnen vorliegende Informationen über Altflächen zur Aufnahme in die Altflächendatei an das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zu melden.

Hierzu gehört u.a. auch die Auswertung der Gewerberegister auf Abmeldungen potenziell altlastenrelevanter Betriebe.

Das HLNUG stellt für diesen Zweck seit 2012 kostenfrei die DV-Anwendung DATUS zur Verfügung. Nähere Informationen zur Erfassung sowie zur Nutzung von DATUS finden sich unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus>.

Die Gemeinde Künzell als Trägerin der hier zu beurteilenden Planung ist der v.g. Verpflichtung gemäß statistischer Auswertung des HLNUG bislang nur eingeschränkt nachgekommen.

Gemäß nachstehender Kategorisierung ist die Gemeinde Künzell der Kategorie 3 zugeordnet.

Kategorie 1	→	hat noch nie DATUS benutzt oder nie Daten geliefert
Kategorie 2	→	Letzte Datenlieferung vor 2021
Kategorie 3	→	Letzte Datenlieferung im Zeitraum 01.01.2021 – 31.12.2022
Kategorie 4	→	aktuelle/regelmäßige Datenlieferung

Die Aussage unter "Nachsorgender Bodenschutz" ist vor diesem Hintergrund einzuordnen und insoweit nicht als rechtsverbindlich einzustufen.

### Vorsorgender Bodenschutz

Die Unterlagen zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 6 „Gehrenberg“ enthalten keinen Umweltbericht.

Für die zu beurteilenden Belange des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß der § 1 des BBodSchG sowie des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) ist grundsätzlich im Umweltbericht die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen zugrunde zu legen.

Diese steht unter dem Thema „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ als Download auf der Homepage des Umweltministeriums zur Verfügung. Für die Bodenfunktionsbewertung kann der BodenViewer Hessen des HLNUG (<http://bodenviewer.hessen.de>) einbezogen werden und dort vorhandene Daten der standortbezogenen bodengutachterlichen Beurteilung zugrunde gelegt werden.

Weiterhin ist dem Umweltbericht grundsätzlich eine bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ des HLNUG, Wiesbaden 2023 (Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 16) beizufügen.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf den Erlass des HMUKLV vom 22. Mai 2018, Az.: III 8 – 089b 06.03 an alle hessischen Städte und Gemeinden, in dem auch ein Hinweis auf die Internetseite zum Herunterladen der Arbeitshilfe einschließlich einem zugehörigen Berechnungswerkzeug gegeben wird.

Da die 2. Änderung des seit vielen Jahren rechtskräftig gültigen B-Plans vornehmlich textliche Änderungen in Bezug auf die Art und das Maß der Ausführung von Dachgeschossen enthält und damit keine wesentlichen zusätzlichen Beanspruchungen des Schutzgutes Boden hervorgerufen werden, kann aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes auf die Erstellung eines Umweltberichtes mit der üblichen Bewertung der Bodenfunktionen und einer bodenfunktionalen Kompensationsbetrachtung verzichtet werden.

Da es sich bei dem vorliegenden rechtsgültigen B-Plan um eine bereits ältere Unterlage handelt, sind dort aktuell für den vorsorgenden Bodenschutz die Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen in einer noch unzureichenden Form dargestellt. Die Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sollten mit der aktuellen Änderung des B-Plans in einer ausreichenden fachlichen Tiefe und Umfang dargestellt werden.

In die Festsetzungen des B-Plan sollte somit verbindlich aufgenommen werden, dass bei der Umsetzung der Planung die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" sowie auch "Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten sind.

Zugunsten des Vorsorgenden Bodenschutzes empfehle ich ebenfalls, in die Festsetzungen des B-Plans die einschlägigen Normen wie DIN 19731, DIN 18915 u. DIN 19639 zur Umsetzung in der Planung und Baudurchführung aufzunehmen.

### **Begründung:**

Nach § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern. Es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen und im Falle von Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu vermeiden. § 1 HAItBodSchG konkretisiert unter Nr. 1 - 3 die Schutzziele des § 1 BBodSchG sowohl in Bezug auf stoffliche Aspekte als auch in Bezug auf Flächeninanspruchnahme sowie physikalische Einwirkungen auf den Boden, wie z.B. Gefügeveränderungen durch Verdichtung.

Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAltBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

## Anhang

### Abkürzungs- und Fundstellenverzeichnis

Abkürzung	Name	Fundstelle	letzte Änderung
BauGB	Baugesetzbuch	03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)	27.10.2025 (BGBl. Nr. 257)
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz)	17.03.1998 (BGBl. I S. 502)	25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
BBodSchV n.F.	Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur <b>Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung</b> und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung	09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)	
DIN 18915	Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten	Beuth-Verlag	2018-06
DIN 19639	Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben	Beuth-Verlag	2019-09
DIN 19731	Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut	Beuth-Verlag	2023-10
HAltBodSchG	Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz)	28.09.2007 (GVBl. I S. 652)	30.09.2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701)
HWG	Hessisches Wassergesetz	14.12.2010 (GVBl. I S. 548)	28.06.2023 (GVBl. S. 473)
Vollzugshilfe zu §§ 6 - 8 BBodSchV n.F.	Vollzugshilfe zu §§ 6 - 8 BBodSchV n.F. Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden	Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO)	Stand: 10.08.2023

<b>Abkürzung</b>	<b>Name</b>	<b>Fundstelle</b>	<b>letzte Änderung</b>
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz)	31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)	12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189)