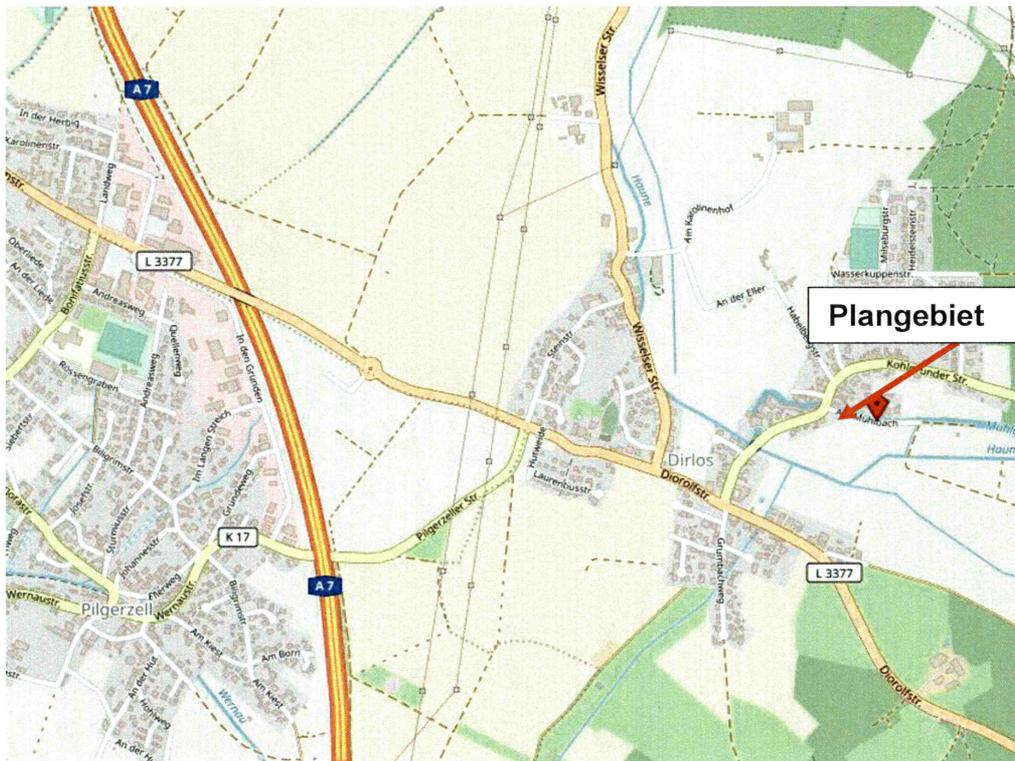


## Gemeinde Künzell

Begründung  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Landmaschinenhalle Bott im Ortsteil Dirlos“, Gemeinde Künzell

Stand: 13.12.2023, VORENTWURF



Offenlegung nach § 36 BauGB  
2011/2123 - 2210/124



PLANUNGSBÜRO  
Dagmar Sippel

## **Gemeinde Künzell**

### **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Landmaschinenhalle Bott im Ortsteil Dirlos“, Gemeinde Künzell**

#### **Inhaltsverzeichnis**

- Teil A      Planungsbericht**
- Teil B      Umweltbericht**
- Teil C      Ergebnisse der Beteiligungen**

#### **Auftraggeber:**

Privater Vorhabensträger

#### **Auftragnehmer:**

Dipl. Ing. Dagmar Sippel,  
Stadtplanerin (AKH - Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen)  
An der Röde 32  
36137 Großenlüder  
Tel. 06648/ 6259394  
[info@planungsbuero-sippel.de](mailto:info@planungsbuero-sippel.de)  
<http://www.planungsbuero-sippel.de>

## Teil A Planungsbericht

### Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	5
Verfahrensvermerke:	5
1. Erfordernis der Planaufstellung/ Bisheriges Verfahren	6
2. Planerische Vorgaben / Rechtliche Situation	7
3. Räumlicher Geltungsbereich	9
4. Bestand	10
5. Projektbeschreibung	12
6. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans	15
a) Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 (1) BauGB.....	15
b) Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB .....	15
c) Maß der baulichen Nutzung .....	15
d) Erschließung/Verkehr .....	15
e) Regelungen des Wasserabflusses/ Aufschüttungen .....	15
7. Flächenbilanz und Dichtewerte	16
8. Örtliche Bauvorschriften	16
9. Kosten (Haushalt) / Folgekosten	16
10. Bodenschutz- und Umwidmungsklausel gem. §1a Abs. 2 Satz 1 und 4 BauGB	16
11. Naturschutzrechtlicher Ausgleich	16
12. Umsetzung / Planverwirklichung	18
Teil B Umweltbericht	19
1. Einleitung	19
2. Fachgesetze	19
3. Umweltzustand (Basisszenario) und zu erwartende Umweltauswirkungen	20
a) Fläche	20
b) Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten	20

c)	Geologie und Boden	20
d)	Wasserhaushalt und Hydrogeologie	22
e)	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Bestandsaufnahme und Bewertung, Naturräumliche Gliederung	23
f)	Vegetations- und Biotopausstattung	23
g)	Immissionsschutz	25
h)	Klima und Lufthygiene	26
i)	Mensch und Erholung / Orts- und Landschaftsbild	26
j)	Kultur- und Sachgüter	28
4.	Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes	28
5.	Nutzung von Energie	28
6.	Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	28
7.	Planungsalternativen	28
8.	Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen	28
9.	Allgemeine Überwachungsmaßnahmen	29
10.	Allgemein Verständliche Zusammenfassung	29
	Quellenverzeichnis: .....	31
	ABKÜRZUNGEN:	32
	ANLAGEN - Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. KV 2018	33
	Teil C Ergebnisse der Beteiligungen	34

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Teilregionalplan Energie Nordhessen, Südblatt, 2017	7
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Künzell	8
Abbildung 3: Darstellung FNP neu (Entwurf v. 13.04.22, Blattschnitt 4)	8
Abbildung 4: Bebauungspläne Dirlos Nr. 1 und 4, genehmigt 1965 und 1969	9
Abbildung 5: Geltungsbereich, o.M.	10
Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes, o.M.	11
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Lageplan v. 04.12.2023, Gensler Architekten, 36157 Ebersburg	12
Abbildung 8: Lageplan v. 04.12.2023, Gensler Architekten, 36157 Ebersburg	13
Abbildung 9: Schnitt v. 04.12.2021, Gensler Architekten, 36157 Ebersburg	13
Abbildung 10: Ansicht Nord v. 04.12.23, Gensler Architekten, 36157 Ebersburg	14
Abbildung 11: Ansichten West und Ost Nord v. 04.12.23, Gensler Architekten, 36157 Ebersburg	14
Abbildung 12: Teilgeltungsbereich B (Ausgleichsfläche extern) südlich Plangebiet	17
Abbildung 13: Blick auf Teilgeltungsbereich B (Ausgleichsfläche extern)	17
Abbildung 14: Ausgleichsplan	18
Abbildung 15: Auszug aus dem Boden-Viewer Hessen	21
Abbildung 16: Auszug aus der Bodenfunktionsbewertung	21
Abbildung 17: Ausschnitt aus dem NaturregViewer	23
Abbildung 18: Straße „Am Mühlbach“, bestehende Bebauung, Plangebiet vorne links hinter Zaun	24
Abbildung 19: Bestehende Schotterfläche im Plangebiet 03.11.23	24
Abbildung 20: Mühlbach gegenüber Plangebiet, teilweise mit Zufahrten überbaut	24
Abbildung 21: Ausschnitt aus Lärmviewer Hessen	25
Abbildung 22: Blick auf Haunetal mit bestehender Bebauung	27
Abbildung 23: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000	27

## Verfahrensvermerke:

Bearbeitungsstand/ Bemerkung	BauGB	Datum/ Zeitraum
Aufstellungsbeschluss Vorhabenbezogener Bebauungsplan	§ 2 (1)	12.05.2022
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 v. 1969, Aufstellungsbeschluss	§ 1 (8)	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	§ 3 (1)	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (1)	
Öffentliche Auslegung	§ 3 (2)	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2)	
Satzungsbeschluss sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4 v. 1969	§ 10 und § 1 (8)	

## 1. Erfordernis der Planaufstellung/ Bisheriges Verfahren

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Die Entwicklung des Gebietes als Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO bzw. Sondergebiet gem. § 11 BauNVO für eine Landmaschinenhalle dient der Errichtung einer Lagerhalle für Maschinen auf einem privaten Grundstück einer ansässigen Firma in Dirlos. Das Grundstück befindet sich derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB, d.h. hierfür besteht kein Baurecht.

Der Vorhabenträger benötigt die Fläche, da auf dem eigenen Betriebsgelände in der Kohlhäuser Straße 11 die Verhältnisse beengt sind und keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Eine erste Bauanfrage seitens der Firma bei der Gemeinde Künzell zum Bau einer Maschinenhalle erfolgte im Januar 2019. Nachdem zunächst eine Ergänzungssatzung aufgestellt werden sollte, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit der Halle zu schaffen, entschied man sich später zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Es erfolgte im Jahr 2021 eine Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dez. Naturschutz sowie im Sommer 2023 eine Vorabstimmung mit dem Fachdienst Bauen und Wohnen des Landkreises Fulda. Das Ergebnis der Vorabstimmung mit dem RP Kassel war, dass die geplante Maschinenhalle von der Ausrichtung her in Nord-Süd-Richtung gedreht wurde. Diese Variante erschien am geeignetsten gegenüber von Varianten, in der die Halle eine Ost-West-Ausrichtung hatte (Email v. 17.09.2021, RP Kassel, Dez. Schutzgebiete, Artenschutz, biologische Vielfalt, Landschaftspflege an Gemeinde Künzell). Eine Entlassung aus dem betroffenen Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ wurde dabei in Aussicht gestellt. Die Gemeinde Künzell stellt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes einen Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“.

Der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Künzell erfolgte am 12.05.2022. Die frühzeitige Beteiligung wird Ende 2023 durchgeführt.

### Umweltprüfung/ Umweltbericht

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Landmaschinenhalle Bott im Ortsteil Dirlos“, wird gem. § 2 (4) BauGB ein Umweltbericht erstellt, der die mit der Umsetzung dieser Bauleitplanung verbundenen Umweltauswirkungen untersucht und bewertet. Der Umweltbericht ist unter Teil B der Begründung dargestellt, er wird gemäß § 2a BauGB eigenständiger Bestandteil dieser Begründung.

## 2. Planerische Vorgaben / Rechtliche Situation

### Anpassung an Ziele der Raumordnung (Regionalplan)

Der Teil-Regionalplan Energie Nordhessen legt die Fläche derzeit teilweise als Vorranggebiet für Natur- und Landschaft fest. Eine Anfrage im Februar 2021, beim Regierungspräsidium Kassel, Dez. Naturschutz hat ergeben, dass eine Entlassung aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ nur für den oberen Bereich an der Straße „Am Mühlbach“ in Aussicht gestellt werden kann.

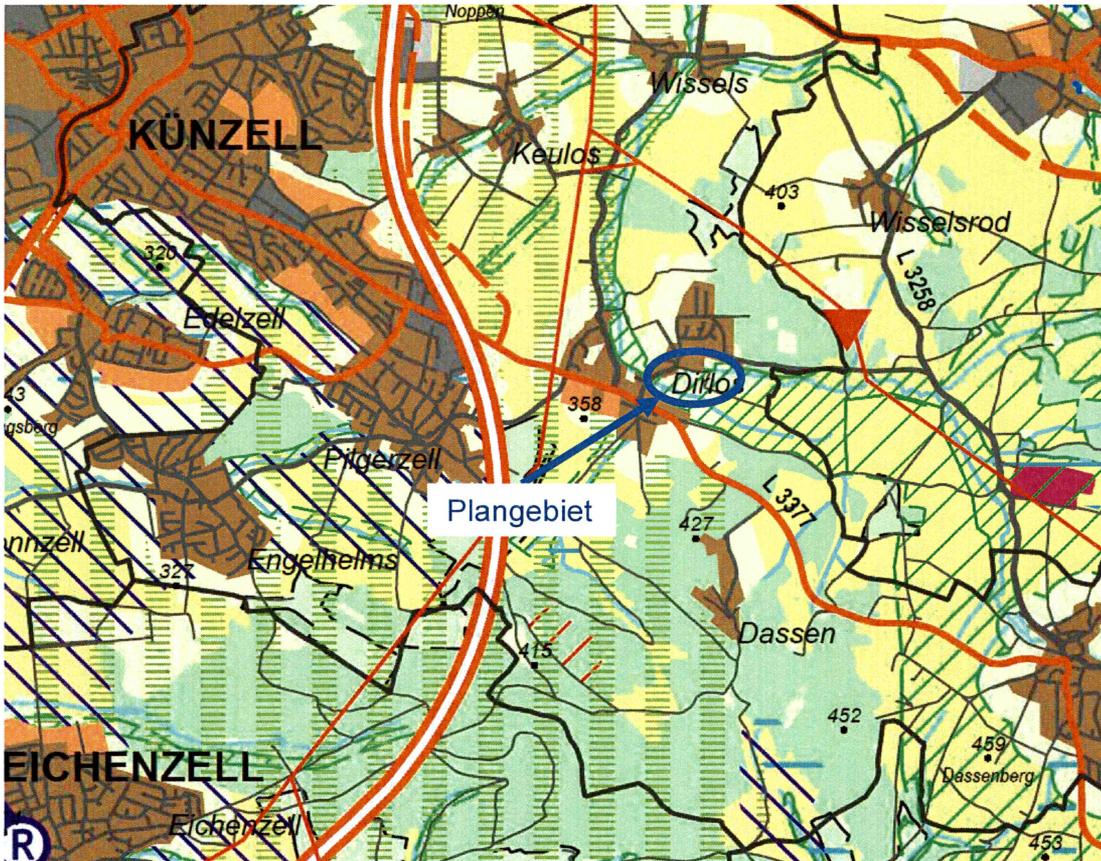


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Teilregionalplan Energie Nordhessen, Südblatt, 2017

Die im Text als Ziele gekennzeichneten Aussagen und die in der Karte als Vorranggebiete ausgewiesenen Bereiche sind für alle öffentlichen Stellen bei ihren Planungen und Maßnahmen gemäß § 4 Abs. 1 HLPg verbindlich. Gegenüber der kommunalen Bauleitplanung begründen sie gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht.

Aus der Begründung zum Landesentwicklungsplan Hessen geht hervor, dass „von besonderer Bedeutung für die Attraktivität des Ländlichen Raums sind das Angebot an Infrastruktureinrichtungen in angemessener Nähe zum Wohnort sowie vielfältige, zukunftssichere Erwerbsmöglichkeiten für die gesamte Bevölkerung.“ sind (Begründung 4.2.4.1). Für die Zukunftsfähigkeit des Ländlichen Raums ist die Stärkung der Wirtschaftsstruktur mit einem entsprechenden qualitativen Arbeitsplatzangebot ein wesentlicher Faktor.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) gem. § 8 (2) BauGB



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Künzell

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Künzell ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Entwurf des FNP v. 13.04.2022 sieht die Änderung Nr. Di 13 in eine Gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO vor. Diese Änderung wurde dem RP Kassel im Oktober 2023 zur Genehmigung vorgelegt. Ausgehend von einer baldigen Genehmigung des FNP, ist die Fläche gem. § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt.



Abbildung 3: Darstellung FNP neu (Entwurf v. 13.04.22, Blattschnitt 4)

### Bestehende Bebauungspläne:

Für den betreffenden Bereich gibt es den Bebauungsplan Nr. 4 von 1969, der den Geltungsbereich etwa zu einem Drittel abdeckt. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 7,0 m, Satteldach mit einer Dachneigung von 30°, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 sowie eine nicht überbaubare Fläche fest. Der überlappende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 wird aufgehoben.

Der andere Teil des Geltungsbereichs liegt im bisherigen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

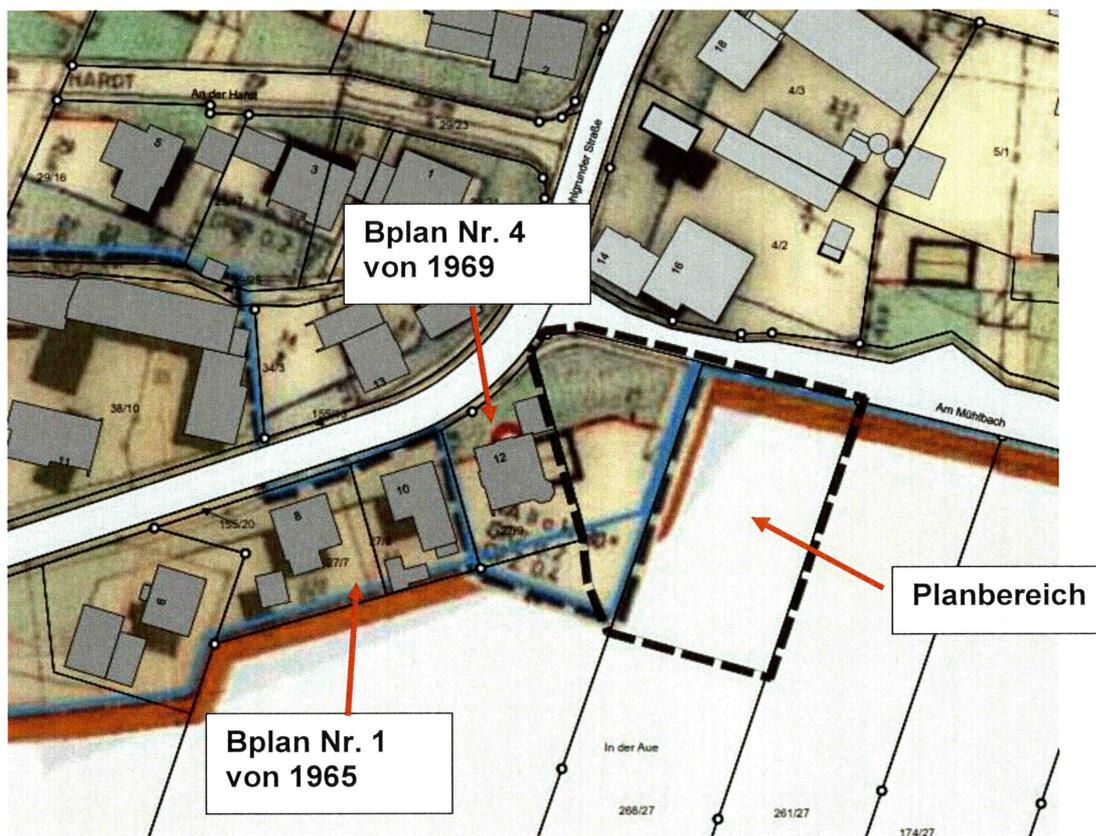


Abbildung 4: Bebauungspläne Dirlos Nr. 1 und 4, genehmigt 1965 und 1969

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Landmaschinenhalle im Ortsteil Dirlos“ umfasst einen Teil von Flst Nr. 27/8, und T. v. 268/27, Flur 4, Gemarkung Dirlos, Flurlage „In der Aue“ mit einer Fläche von ca. 2400 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Weg „Am Mühlbach“ Flurstück Nr. 143/1 (Flur 4)
- Im Osten durch freie Landschaft
- Im Süden durch freie Landschaft und den Auebereich der Haune
- Im Westen durch die bestehende Ortsbebauung an der Kohlhäuser Straße, Flurstück Nr. 27/9 (Flur 4)

Die Lage des Gebietes ist auf der folgenden Karte zu erkennen:

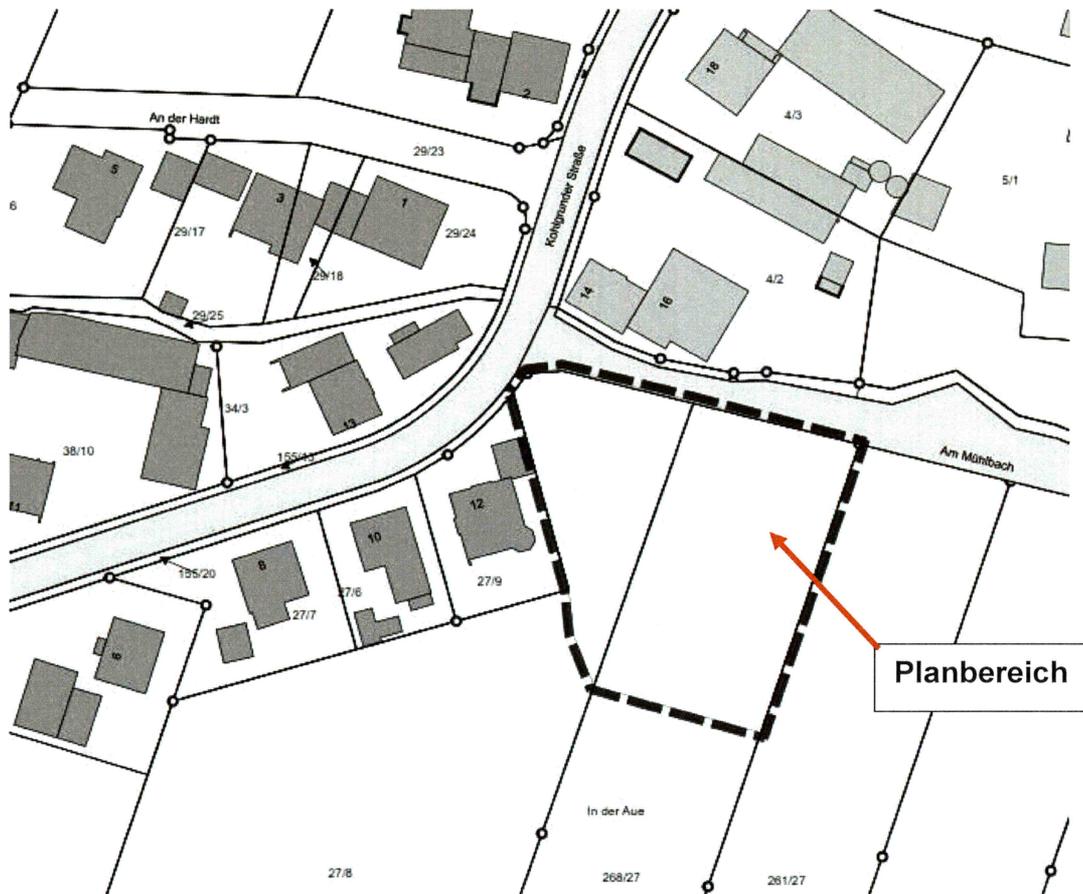


Abbildung 5: Geltungsbereich, o.M.

#### 4. Bestand

Der Bereich wird bisher teilweise im nördlichen Bereich zum Weg „Am Mühlbach“ als Abstellfläche für Fahrzeuge, aber größtenteils als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich dabei um intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung.



Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes, o.M.

Nach Süden hin öffnet sich die freie Landschaft zur Haune-Aue. Der Fluss Haune entspringt im Naturpark Hessische Rhön und im Biosphärenreservat Rhön in der Milseburger Kuppenrhön, einem westlichen Teil der Rhön. Die Haune mündet in Bad Hersfeld in die Fulda.

Das Gelände fällt nach Süden hin ab. Es ist kein Grünbestand vorhanden. Beide Flurstücke befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Fulda“ Nr. 2631002.

Nachbarschaft und Umfeld:

Der Mühlbach im Norden außerhalb des Plangebietes ist stellenweise mit Zufahrten überbaut. Entlang der Kohlgrunder Straße sind die Grundstücke mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut. Der bestehende Landmaschinenbetrieb befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m gegenüber an der Kohlgrunder Straße.

## 5. Projektbeschreibung

Der Vorhabenträger möchte eine Maschinenhalle mit einer Grundfläche von  $624,25 \text{ m}^2$  ( $30,48 \text{ m} \times 20,48 \text{ m}$ ) sowie ein Vordach von  $4,05 \text{ m}$  überbauen (ins. Ca.  $748 \text{ m}^2$  Dachfläche). Des Weiteren wird eine Zufahrt benötigt, die über den Weg „Am Mühlbach“ erfolgt, sowie ein Regenrückhaltebecken im Süden des Planbereichs. Das Gebäude ist in Nord-Süd-Richtung orientiert und wird mit einem flach geneigten Dach ( $12^\circ$  Dachneigung) erstellt. Die Dacheindeckung erfolgt in Faserzement-Wellplatten.

Die Zufahrten zur Maschinenhalle erfolgen von Westen über eine neue Hoffläche mit einer Fläche von  $574 \text{ m}^2$  (Pflasterung, ohne Versickerungsfugen). Der Abstand zum bestehenden Mühlbach im Norden beträgt  $9,0 \text{ m}$ .

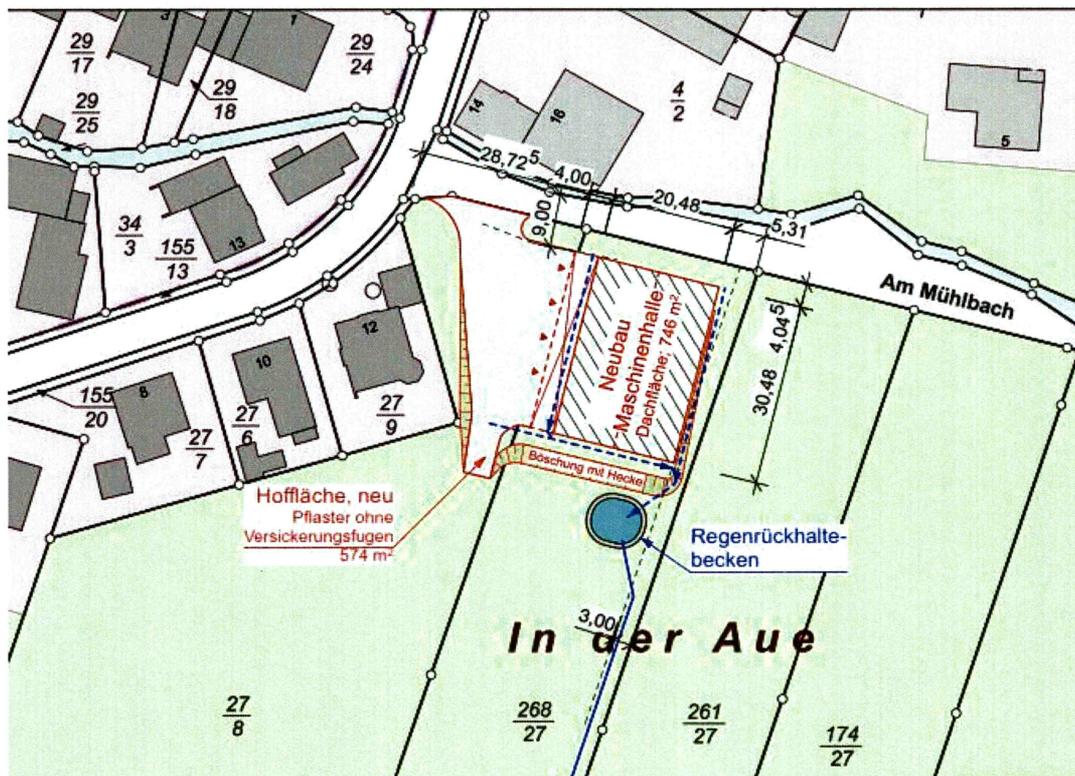


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Lageplan v. 04.12.2023, Gensler Architekten, 36157 Ebersburg

Der Vorhabenträger benötigt die Fläche, da auf dem eigenen Betriebsgelände in der Kohlhäuser Straße 11 die Verhältnisse beengt sind und keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht erforderlich. Erforderliche Löschwassermengen sollen dem ca.  $130 \text{ m}$  entfernten Fluss Haune entnommen werden.

Das Regenwasser soll über einen offenen Graben mit einer gedrosselten Einleitung in das Gewässer Haune eingeleitet werden.

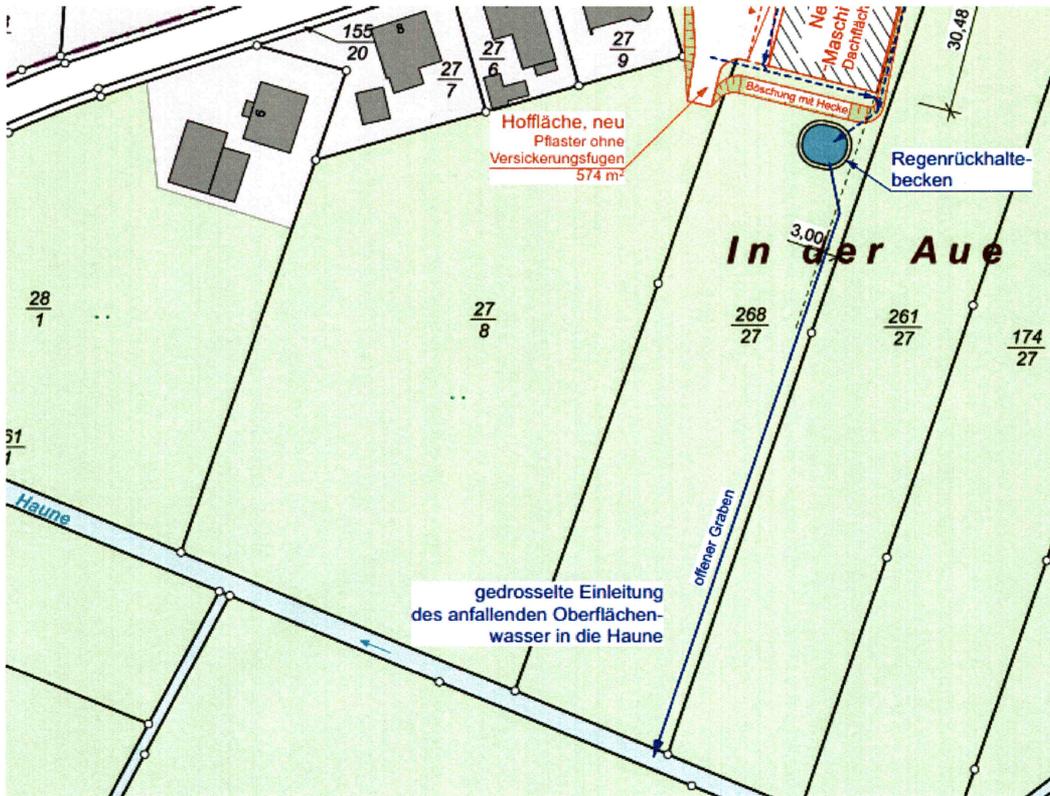


Abbildung 8: Lageplan v. 04.12.2023, Gensler Architekten, 36157 Ebersburg

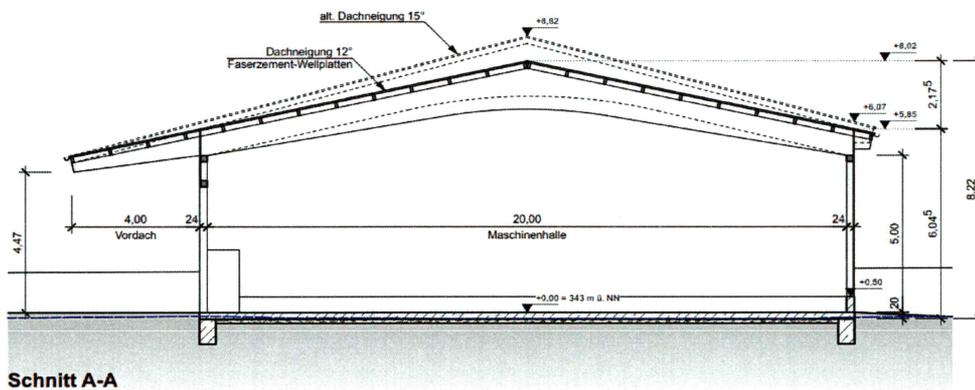


Abbildung 9: Schnitt v. 04.12.2021, Gensler Architekten, 36157 Ebersburg

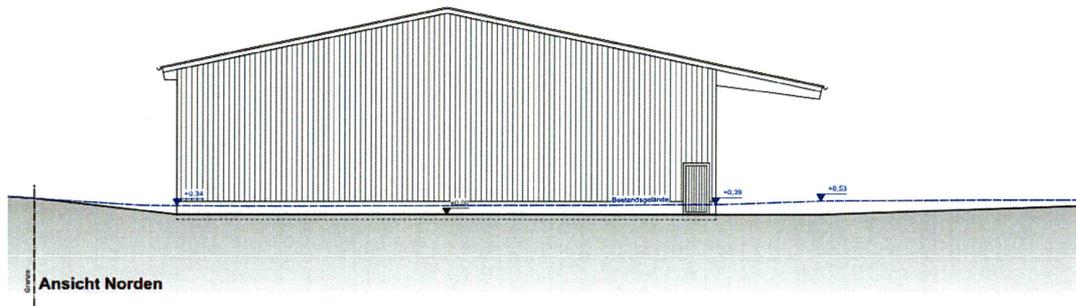


Abbildung 10: Ansicht Nord v. 04.12.23, Gensler Architekten, 36157 Ebersburg

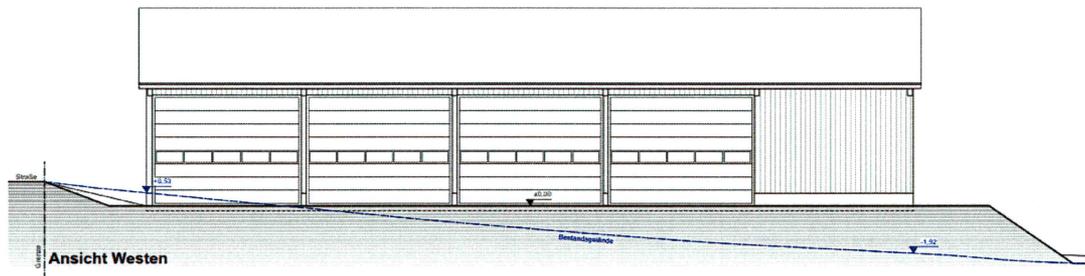
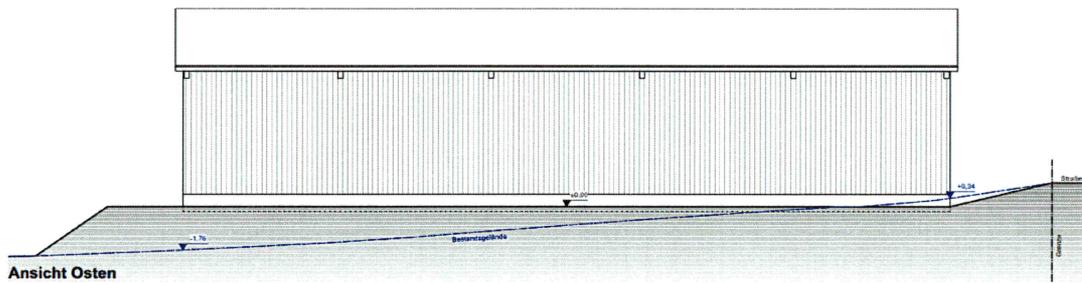


Abbildung 11: Ansichten West und Ost Nord v. 04.12.23, Gensler Architekten, 36157 Ebersburg

## 6. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

### a) Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 (1) BauGB

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Der Durchführungsvertrag ist dabei als eigenständiges planerisches Instrument nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans oder der Bebauungsplansatzung.

Vorgesehen ist die Erstellung einer Landmaschinenhalle zur Lagerung und Abstellung von Landmaschinen auf dem Grundstück in der Nähe des bestehenden Betriebsgeländes. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Weg Nr. 143/1.

### b) Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

Gemäß § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung für die Gebietsfläche ein sonstiges Sondergebiet Landmaschinenhalle (SO LMH) für das Abstellen und Lagern von Landmaschinen festgesetzt. Eine Toilettennutzung ist ausgeschlossen.

### c) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) und Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 (4) BauNVO festgesetzt (maximale Trauf- und Firsthöhen). Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m und die maximale Firsthöhe 8,50 m Höhe. Die Angaben erfolgen über NN.

Die Überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festlegung einer Baugrenze bestimmt. Die Grundfläche beträgt dabei 30,48 m x 20,48 m (= 624,25 m<sup>2</sup>); die Dachfläche beträgt mit einem Vordach von 4,05 m, 30,48 x 24,53 (= 747,67 m<sup>2</sup>).

Des Weiteren wird ein Regenrückhaltebecken für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Grundfläche von 10,0 m x 8,50 m (85 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

Es wird eine Höhenlage der baulichen Anlage festgelegt. Die Oberkante der Hallensohle beträgt gemäß Schnitt A-A und B-B v. 04.12.23, Gensler Architekten, 343 m ü. NN.

### d) Erschließung/Verkehr

Die Erschließung der Landmaschinenhalle erfolgt über den Weg Flst Nr. Nr. 143/1 und über eine neue Zufahrt zur Hoffläche. Der bestehende Weg „Am Mühlbach“ ist in dem Bereich im Anschluss an die Kohlgrunder Straße auf einer Länge von ca. 230 m in Richtung Osten versiegelt.

### e) Regelungen des Wasserabflusses/ Aufschüttungen

Es erfolgt eine Befestigung der Hoffläche mit Pflaster ohne Versickerungsfugen, der Einfahrtsbereich wird als Rangierbereich mitgenutzt.

Es wird im Süd-Osten des Geltungsbereichs ein Regenrückhaltebecken mit einer Fläche von ca. 85 m<sup>2</sup> erstellt. Das Regenwasser soll über einen offenen Graben mit einer gedrosselten Einleitung in das Gewässer Haune eingeleitet werden.

Die erforderlichen Aufschüttungen in Richtung Gewässer Haune sollen weitestgehend minimiert werden. Mit der Variante, bei der die Halle nicht parallel zur Straße geführt wird, kann die Gesamtaufschüttungsfläche geringfügig (5m) aus der Aue herausgezogen werden (Email des RP Kassel, Dez. Schutzgebiete, Artenschutz, biologische Vielfalt, Landschaftspflege v. 17.09.2021).

## 7. Flächenbilanz und Dichtewerte

<b>Gesamtfläche VEP</b>	<b>ca. 2.400 m<sup>2</sup></b>
Landmaschinenhalle	625 m <sup>2</sup>
Hoffläche (befestigt)	683 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken	Ca. 85 m <sup>2</sup>
Restliche Flächen (unbefestigt) mit Flächen für Anpflanzungen	Ca. 1007 m <sup>2</sup>

## 8. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften in Punkt II des Textteils zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan treffen Regelungen zur Äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Dachform/ Dachneigung) und zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Unzulässig ist die flächenhafte Anlage von Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schotterbereichen außerhalb der erforderlichen Verkehrsflächen bzw. der zulässigen Flächenbefestigungen. Befestigungen der Zufahrten, Stellplätze und Wege sind möglichst in offenfugigen bzw. durchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterdecke) herzustellen.

## 9. Kosten (Haushalt) / Folgekosten

Innerhalb des Plangebietes entstehen keine öffentlichen Verkehrs- bzw. Erschließungsanlagen, daher ist für die Gemeinde Künzell mit keinen Folgekosten durch die Entwicklung des Gebietes zu rechnen.

## 10. Bodenschutz- und Umwidmungsklausel gem. §1a Abs. 2 Satz 1 und 4 BauGB

Gem. der Bodenschutzklausel soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

## 11. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich / Kompensation erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda im November 2023. Auf Basis der Kompensationsverordnung KV 2018 wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt, mit dem Ergebnis, dass die Planung durch einen externeren Ausgleich ausgeglichen werden kann (ca. 2350 m<sup>2</sup>). Dies ist vorbehaltlich der endgültigen Entscheidung als Sukzessionsstreifen entlang der Haune in einer Breite von 24 m und einer Länge von ca. 97 m ohne Beweidung oder als Extensivierung der genannten Fläche denkbar.

Der externe Ausgleich wird als Teilgeltungsbereich B im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Dieser bezieht sich auf den südlichen Teil von Flst Nr. 27/8 und T.v. 268/27, Flur 4, Gemarkung Dirlos, in einer Entfernung von ca. 100 m zum Plangebiet. Teile der Grundstücke werden von einer stark gedüngten Wiese in eine Sukzessionsfläche bzw. in extensives / artenreiches Grünland umgewandelt. Es erfolgt keine Düngung und keine Ausbringung von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln. Eine Beweidung ist im Falle einer Sukzessionsfläche ausgeschlossen.



Abbildung 12: Teilgeltungsbereich B (Ausgleichsfläche extern) südlich Plangebiet



Abbildung 13: Blick auf Teilgeltungsbereich B (Ausgleichsfläche extern)

Der Ausgleichsplan vom 05.12.2023 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

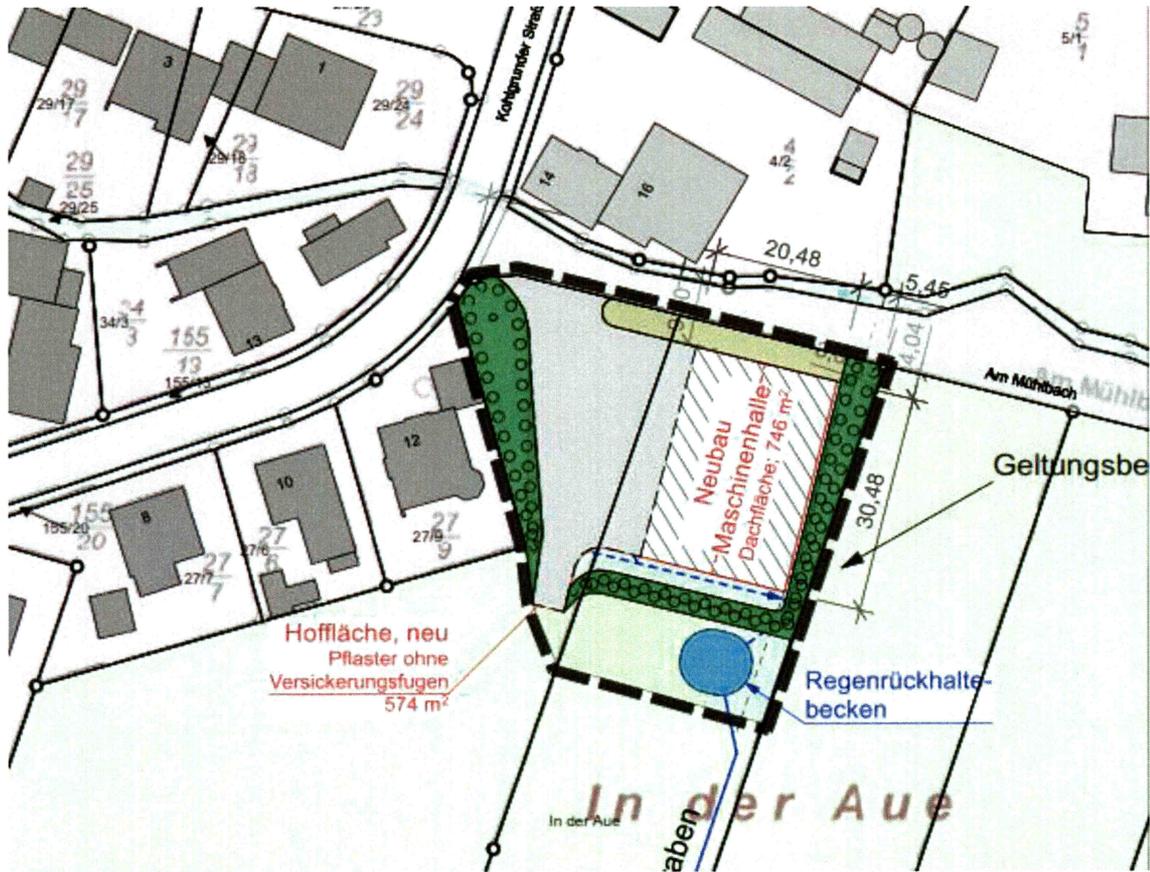


Abbildung 14: Ausgleichsplan

## 12. Umsetzung / Planverwirklichung

Da es sich bei der Planung um ein konkretes Vorhaben eines Vorhabenträgers handelt, wird die Frist zur Umsetzung im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger festgelegt. Der Durchführungsvertrag ist dabei ein eigenständiges planerisches Instrument.

## Teil B Umweltbericht

### 1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 (6) BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß § 2 (4) BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

### 2. Fachgesetze

Fachgesetze	Relevante Ziele für die Umweltprüfung
Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nachhaltige städtebauliche Entwicklung</li> <li>• Schaffung gesunder Wohn-/ Arbeitsverhältnisse</li> <li>• Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden, sozialgerechten Bodennutzung</li> <li>• Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt</li> <li>• Sparsamer / schonender Umgang mit Grund und Boden, Nachverdichtung / Innenentwicklung</li> <li>• Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, Klimaschutz</li> </ul>
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), ergänzt durch Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz, Pflege, Entwicklung v. Natur + Landschaft</li> <li>• Erhalt, Schutz der gesetzlich geschützten Biotope, wildlebenden Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz)</li> <li>• Prüfung d. Verträglichkeit mit Natura2000-Gebieten</li> <li>• Eingriffsregelung</li> </ul>
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchV), TA Lärm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u.a. Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen)</li> <li>• Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für den Menschen</li> <li>• Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</li> </ul>
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG), ergänzt durch Hess. Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensan. (HaltBodSchG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung der ökologischen Leistungsfähigkeit der Böden</li> <li>• Erhalt der Bodenfunktionen</li> <li>• Abwehr schädlicher Bodenveränderungen</li> <li>• Sanierung von Altlasten</li> </ul>
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) ergänzt durch Hessisches Wassergesetz (HWG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung von Gewässern als Bestandteil des Naturhaushalts, Schutz/Renaturierung</li> <li>• Einhaltung von Gewässerrandstreifen,</li> <li>• Niederschlagsversickerung</li> <li>• Überschwemmungsschutz,</li> <li>• Erhalt der Qualität des Grundwassers</li> </ul>

### **3. Umweltzustand (Basisszenario) und zu erwartende Umweltauswirkungen**

#### **a) Fläche**

##### Ist-Zustand

Das Flst Nr. 27/8 grenzt unmittelbar an die Kohlgrunder Straße an und wird teilweise schon als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt. Es befindet sich etwa zur Hälfte innerhalb der als Mischbaufläche dargestellten Fläche im Flächennutzungsplan und somit im Innenbereich gem. § 34 BauGB.

Bei dem Flst Nr. 268/27 handelt sich um ein landwirtschaftliches Grundstück, welches als Wiese intensiv bewirtschaftet wird.

##### Prognose

Es werden dem Schutzgut Fläche 0,24 ha bzw. der Landwirtschaft ca. 0,15 ha entzogen. Da sich der Planbereich in dem festgelegten Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Auenverbund Fulda“ befindet, ist insbesondere die Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

#### **b) Geländeverhältnisse, Boden- und Baugrundbeschaffenheit sowie Altlasten**

##### Ist-Zustand:

Das Plangebiet weist eine Geländeneigung in südlicher Richtung auf. Es liegt auf einer Höhe von 344 m (Straße Am Mühlbach) bis 340,5 m ü. NN (Südrand Gelungsbereich). Zur Haune hin fällt das Gelände weiter ab.

##### Prognose:

Eine aktuelle Recherche im zentral geführten Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ (FIS AG) des Landes Hessen wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angefragt.

Aussagen zum vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutz werden im weiteren Verfahren ergänzt.

#### **c) Geologie und Boden**

##### Ist-Zustand:

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß der geologischen Übersichtskarte (GÜK300) des Hessischen Landesamtes für Natur, Umwelt und Geologie Karte innerhalb des geologischen Strukturraums 2.2.37 „Lauterbacher Graben“. Als Hauptgesteinseinheit sind „Vorwiegend weiße meist kieselige Sandsteine“ angegeben. Die Stratigraphische Zuordnung ist „Mittlerer Bundsandstein“. (HLNUG, Geologie-Viewer).

Als Bodenartengruppe (BFD5L) wird im Bodenviewer Hessen „(6) L (L, L/S, L/SI, L/Mo, LMo)“ angegeben, d.h. es kann Lehm, Lehm auf Sand, stark lehmiger Sand sowie Lehm auf Moor vorkommen.

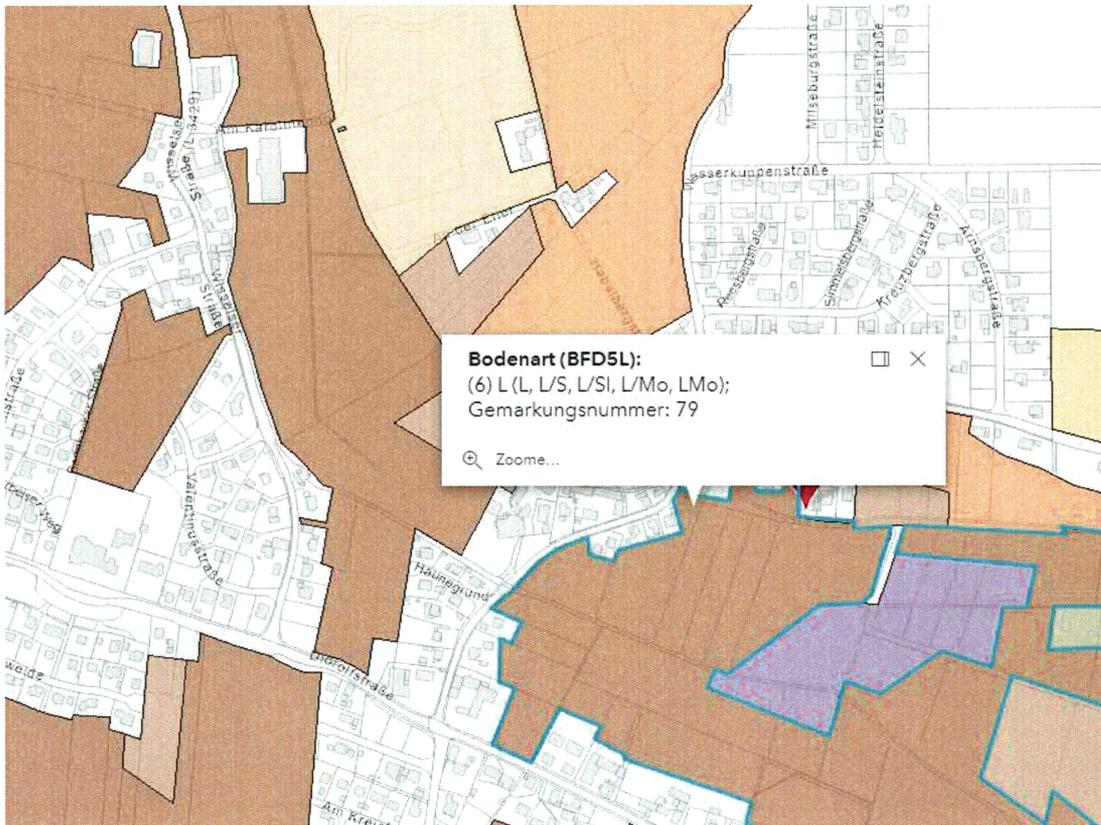


Abbildung 15: Auszug aus dem Boden-Viewer Hessen

Der vorhandene Boden hat Funktionen für die natürliche Fruchtbarkeit, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Die Bodenfunktionsbewertung des HLNUG ergibt einen mittleren Funktionserfüllungsgrad mit einem hohen Ertragspotenzial.

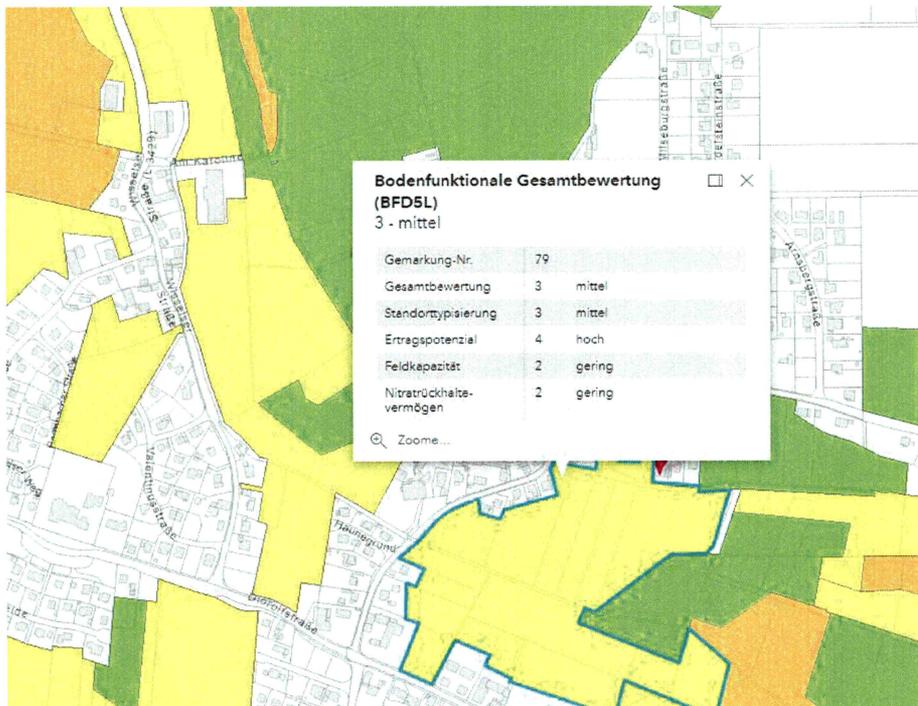


Abbildung 16: Auszug aus der Bodenfunktionsbewertung

### Prognose:

Aufgrund der mittleren Bodenwertzahl und dem hohen Ertragspotenzial stellt der Standort einen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen dar.

### Bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung

Gemäß der Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ des HMUELV v. 02/2011 kann die Auswirkungsprognose auf die Bodenfunktionen verbal-argumentativ oder quantitativ erfolgen. Aussagen hierzu werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Von der geplanten Nutzung sind keine stofflichen Bodenbelastungen zu erwarten, da die Fahrzeuge in der Halle sachgerecht abgestellt und gelagert werden. Weitere Aussagen hierzu werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

### Bauzeitliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

Bauzeitliche Auswirkungen durch z.B. Befahrung durch Baufahrzeuge beschränken sich auf die Bauphase. Hierbei kann es zu Bodenverdichtungen durch die Maschinen kommen.

### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz

- Bodenarbeiten dürfen nicht auf zu feuchten oder nassen Böden ausgeführt werden. Sie dürfen nur bei einer Witterung sowie bei Bodenverhältnissen durchgeführt werden, die eine zu starke Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen ausschließt.
- Eine Düngung oder Pestizidbehandlung im Landschaftsschutzgebiet ist nicht zulässig.
- Die erforderlichen Aufschüttungen in Richtung Gewässer Haune sollen weitestgehend minimiert werden.
- Weitere Aussagen hierzu werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

## **d) Wasserhaushalt und Hydrogeologie**

### Ist-Zustand:

Gemäß dem Gru Schu Hessen, befindet sich der Geltungsbereich der hier zu beurteilenden Bauleitplanung außerhalb amtlich festgesetzter und geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebiete und gleichfalls in keinem nach den Regionalplan Nordhessen 2009 ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Das Plangebiet befindet sich gemäß des Geoportals Hessen 2019 auch außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Aussagen zur Hydrogeologie werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

### Prognose:

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Das Gewässer Haune befindet sich in einer Entfernung von etwa 140 m. Der Mühlbach liegt nördlich des Planbereichs in einer Entfernung von 5 m zum Geltungsbereich. Es wird ein Abstand von 9,0 m zum Mühlbach eingehalten.

Von negativen Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel wird nicht ausgegangen, da es sich um eine Flächenversiegelung von ca. 1300 m<sup>2</sup> zusätzlich handelt. Eine Verminderung der Grundwasserneubildung findet voraussichtlich nicht statt, da das Niederschlagswasser in die Haune abgeleitet wird. Das Schutzgut Wasser wird durch die geplante Maßnahme nicht erheblich beeinträchtigt.

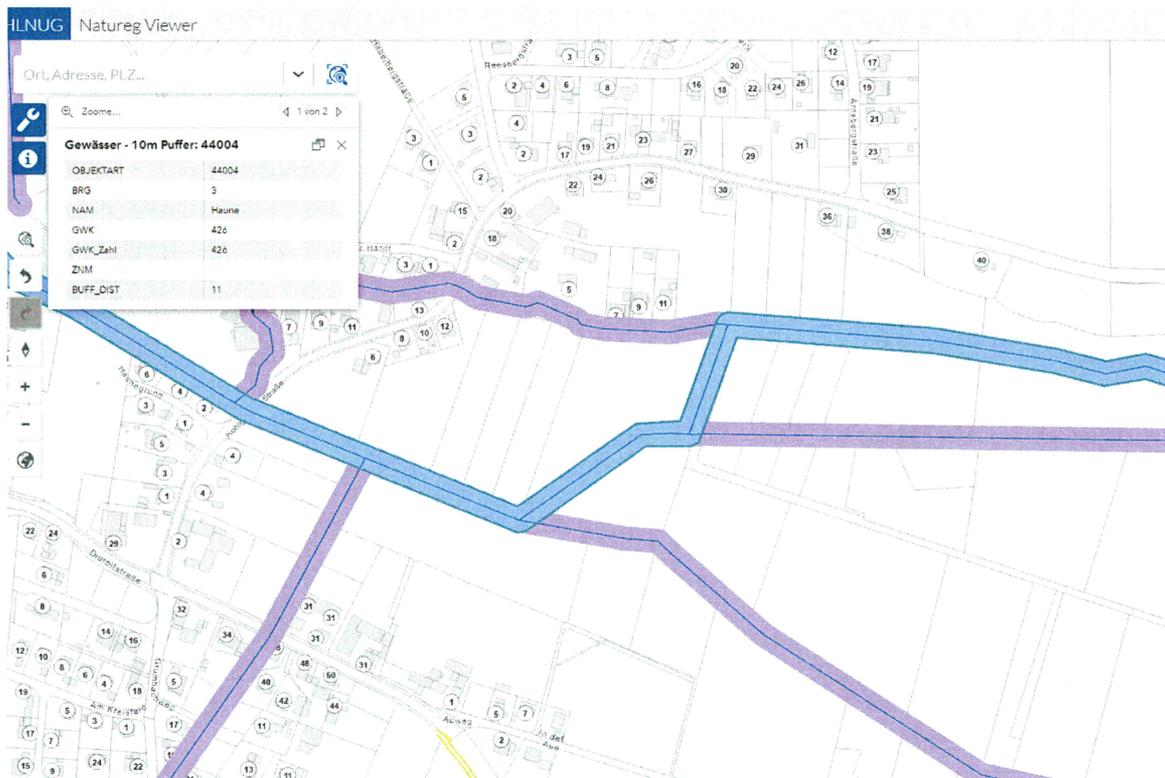


Abbildung 17: Ausschnitt aus dem NaturregViewer

**e) Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Bestandsaufnahme und Bewertung, Naturräumliche Gliederung**

Das Plangebiet liegt gemäß dem Naturreg-Viewer des Hessischen Umweltministeriums (HMUKLV) innerhalb der Naturraumeinheit „Osthessisches Bergland“.

Haupteinheitengruppe: Osthessisches Bergland Nr. 352  
 Haupteinheit: Fuldaer Senke  
 Naturraum: Fuldaer Becker

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000), FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

**f) Vegetations- und Biotopausstattung**

Ist-Zustand:

Die erste Vor-Ort-Begehung erfolgte am 07.02.2023 und stellt eine erste Einschätzung der Situation im Plangebiet dar.

Aus dem Naturreg-Viewer des Landes Hessen gehen für das Plangebiet keine Biotope und schützenswerte Lebensräume hervor. Es liegen keine Erkenntnisse auf bedrohte oder seltene Tier- und Pflanzenarten vor.

Etwa 130 m südlich des Plangebietes befinden sich gemäß der Hess. Biotopkartierung (HB 1992-2006) Gehölze am Graben östlich Dirlos. Es handelt sich dabei um den Biototyp „Baumreihen und Alleen“.

Der Bestandsplan mit Luftbild vom 08.08.2022 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



Abbildung 18: Straße „Am Mühlbach“, bestehende Bebauung, Plangebiet vorne links hinter Zaun



Abbildung 19: Bestehende Schotterfläche im Plangebiet 03.11.23



Abbildung 20: Mühlbach gegenüber Plangebiet, teilweise mit Zufahrten überbaut

### Prognose Planung

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird nicht von einem Konflikt mit seltenen bzw. gefährdeten Tierarten ausgegangen. Die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG werden beachtet.

Eine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung des o.g. bestehenden Biotops „Gehölze am Graben östlich Dirlos“ findet nicht statt.

Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Hecken- und Gehölzanzpflanzungen am Südrand kann eine Teilkompensierung des Eingriffs erfolgen.

### g) Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen.

Ist-Zustand:

Es grenzt das bestehende Wohngebiet (WA) mit bestehendem Wohnhaus Kohlhäuser Straße 12 unmittelbar an den Planbereich an. Aus dem Lärmviewer des Landes Hessen geht hervor, dass die (Verkehrs-)Lärmbelastung im Gebiet zwischen 50 -59 dB(A) liegt. Dies entspricht dem in einem Allgemeinen Wohngebiet tagsüber zulässigen Immissionsgrenzwert.

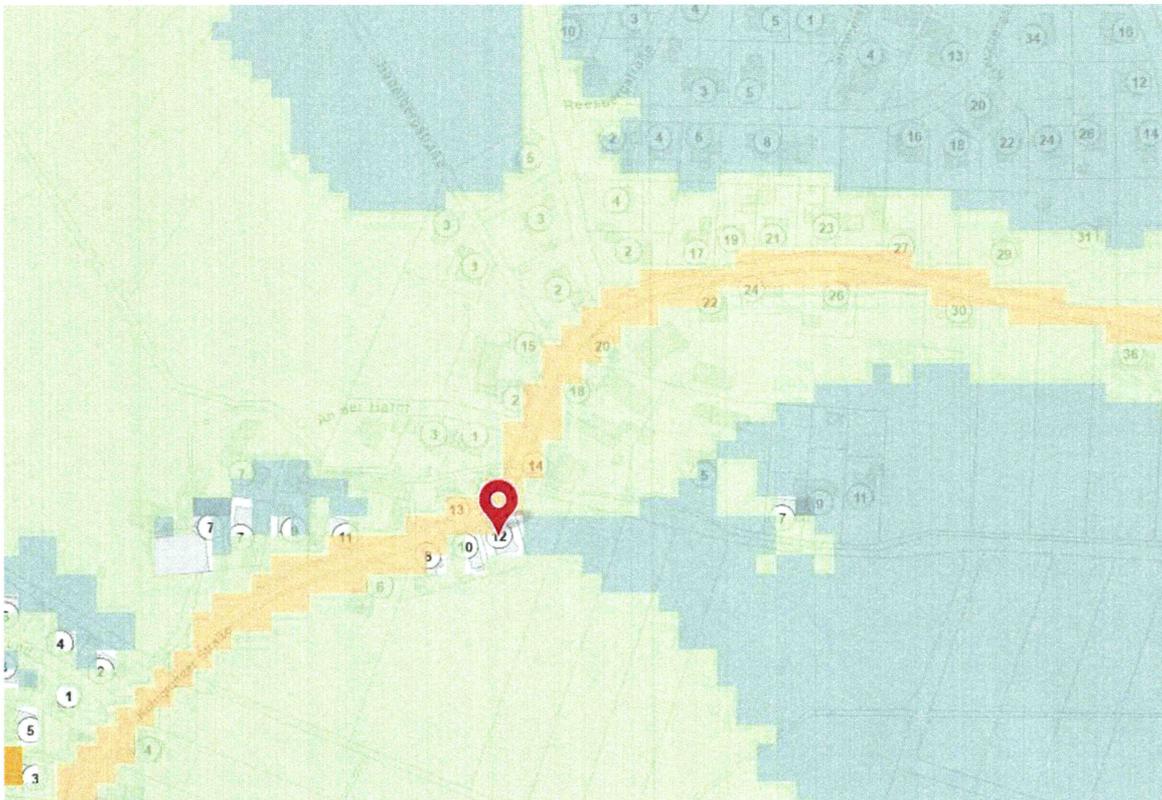
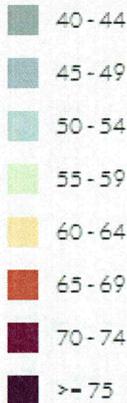


Abbildung 21: Ausschnitt aus Lärmviewer Hessen

## Lärmkartierung 2022

### Straßenlärm - PLUS

Lärmpegel LDEN [dB(A)]



#### Prognose Planung:

Im Rahmen der geplanten Nutzung als Landmaschinenhalle werden hauptsächlich Rangierfahrten mit den abzustellenden Fahrzeugen durchgeführt, die nur zu einer temporären und nicht zu einer dauerhaften Lärmbelastung führen. Von einer relevanten Erhöhung der Lärmwerte wird derzeit nicht ausgegangen. Um Störungen am Wochenende auszuschließen, werden Nutzungszeiten entsprechend der Betriebszeiten des Vorhabenträgers festgelegt. Die Betriebszeiten sind Montag bis Freitag 7.30 Uhr bis 16.30 Uhr und samstags von 8-12 Uhr. Die Halle wird im Normalbetrieb ca. 3-4 x pro Woche zu den Geschäftszeiten angefahren.

Innerhalb der Erntezeit (April-Oktober) wird die Halle ca. 2x am Tag angefahren. Während der Erntezeit kann es vorkommen, dass die Halle auch abends (max. bis 21.30 Uhr) und auch sonntags die Halle angefahren wird. Entsprechend Nr. 7.2. der TA Lärm sind sog. seltene Ereignisse (Fahrbewegungen außerhalb der regelmäßigen Nutzungszeiten) an einzelnen Tage oder Nächten bei voraussehbaren Besonderheiten des Betriebs möglich. Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte darf jedoch an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden auftreten.

#### h) Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet hat auf Grund der Lage im Landschaftsschutzgebiet u.a. eine Bedeutung als bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion.

#### Prognose Planung:

Eine Beeinträchtigung von Kalt- oder Frischluftschneisen und Durchlüftungsbahnen wird hier im Randbereich der Ortslage nicht für wahrscheinlich gehalten.

#### i) Mensch und Erholung / Orts- und Landschaftsbild

Ist-Zustand:

Das Plangebiet weist eine Geländeneigung in südlicher Richtung auf. Es liegt auf einer Höhe von 344 m bis 340,5 m ü. NN. Zur Haune hin fällt das Gelände weiter ab. Das Plangebiet ist von der freien Landschaft her komplett einsehbar.

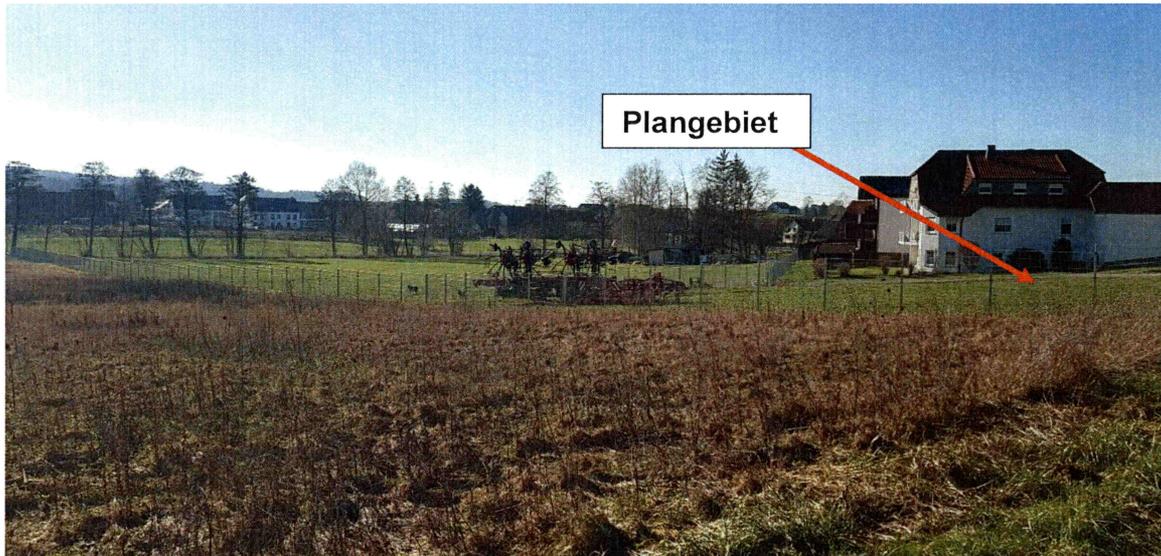


Abbildung 22: Blick auf Haunetal mit bestehender Bebauung

Aus der Bestandskarte des Landschaftsrahmen Nordhessen aus dem Jahre 2000 geht eine hohe Strukturvielfalt der Raumtypen hervor. Als Flächen mit rechtlicher Bedeutung wird das schon erwähnte Landschaftsschutzgebiet genannt. In der Entwicklungskarte ist die Fläche als „Raum mit herausragender Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung“ gekennzeichnet.

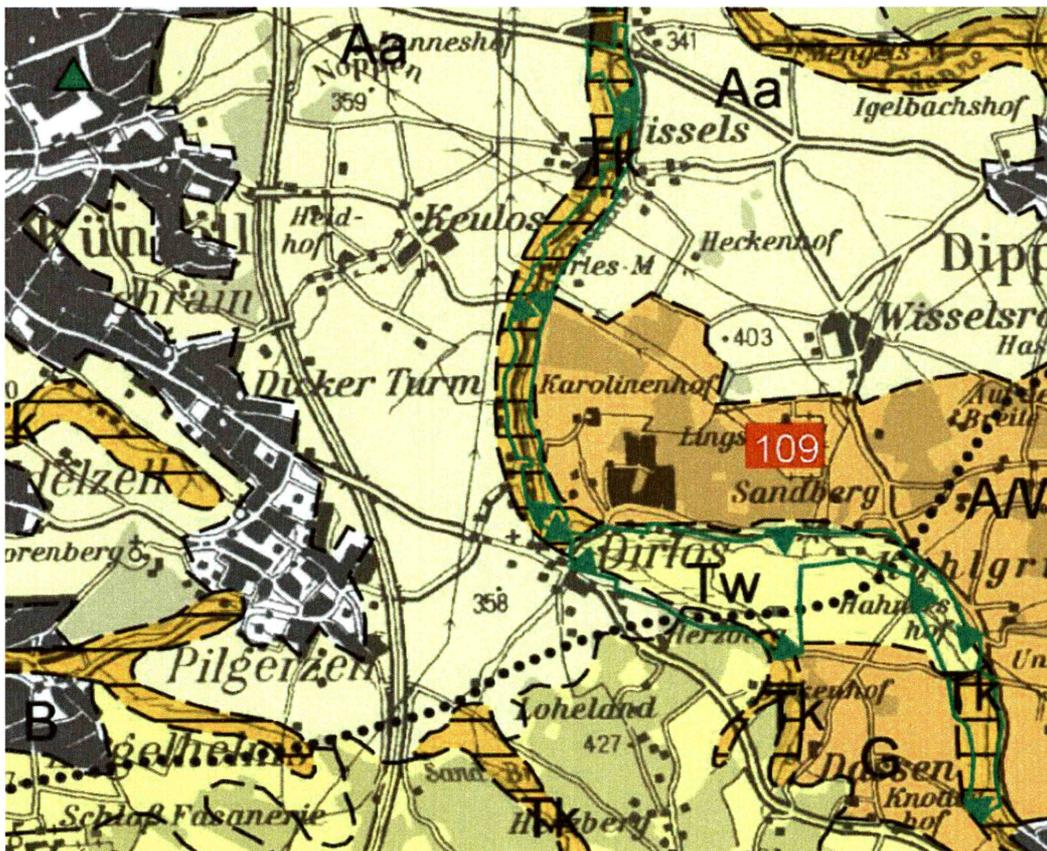


Abbildung 23: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

### **Prognose Planung:**

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen oder, soweit der Eingriff nicht vermeidbar ist, beeinträchtigte Funktionen des Naturhaushaltes gleichartig (Ausgleichmaßnahmen) oder gleichwertig (Ersatzmaßnahmen) wiederherzustellen.

Durch den Bau der Landmaschinenhalle am Ortsrand von Dirlos wird sich das Orts- und Landschaftsbild verändern. Dies stellt allerdings keine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, da das geplante Gebäude eine maximale Firsthöhe von 8,50 m aufweist und damit die Höhenentwicklung der bestehenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung der Ortslage nicht negativ beeinflusst. Zudem wird die Fassade landschaftsverträglich zur freien Landschaft hin begrünt und mit gedeckten Farben eingedeckt.

### **j) Kultur- und Sachgüter**

Ist-Zustand und Prognose

Das Gebiet weist keine Kultur- und Sachgüter aus. Es werden auch in Zukunft keine Kultur- und Sachgüter betroffen sein.

### **4. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Auf Grund der geplanten Nutzung als Landmaschinenhalle ist nicht davon auszugehen, dass schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes Auswirkungen hervorrufen, die der vorhandenen Bebauung schaden könnten.

### **5. Nutzung von Energie**

Ist-Zustand:

Das Gebiet hat bisher aus energetischer Sicht bisher keine Bedeutung.

Prognose:

Grundsätzlich wäre auf dem Hallendach die Anbringung von Solarmodulen für die Produktion von Strom aus Photovoltaikanlagen möglich. Dies würde einen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Minderung und damit zum Klimaschutz darstellen.

### **6. Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das Grundstück weiterhin unbebaut. Da es sich um landwirtschaftliche Fläche handelt, würde es weiterhin als Wiese genutzt.

### **7. Planungsalternativen**

Mehrere Planungsalternativen wurden im Vorfeld der Planung seit 2019 untersucht. In Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden zeigte sich die dargelegte Variante als die geeignetste.

### **8. Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen**

Durch die vorgesehene Planung werden Wirkungen auf die Umwelt verursacht, die teilweise zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen. Eine erhebliche Verschlechterung des Gesamtzustandes von Natur und Landschaft ist insgesamt nicht zu erwarten.

Die nachteiligen Wirkungen der geplanten Nutzung sind:

- Minderung der Bodenfunktionen durch Versiegelung;
- Verlust einer Vegetationsfläche (Wiese).
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds

**Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:**

- Bodenarbeiten dürfen nicht auf zu feuchten oder nassen Böden ausgeführt werden. Sie dürfen nur bei einer Witterung sowie bei Bodenverhältnissen durchgeführt werden, die eine zu starke Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen ausschließt.
- Eine Düngung oder Pestizidbehandlung im Landschaftsschutzgebiet ist nicht zulässig.
- Die erforderlichen Aufschüttungen in Richtung Gewässer Haune sollen weitestgehend minimiert werden.
- Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen auf der Ostseite der Halle;
- Weitere Aussagen hierzu werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

## **9. Allgemeine Überwachungsmaßnahmen**

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch das Monitoring (gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr.3 Buchstabe b) werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung überwacht, um erhebliche unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen. Entsprechend des Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen dann unvorhergesehen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

### **Spezielle Überwachungsmaßnahmen:**

Im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Landmaschinenhalle Bott im Ortsteil Dirlos“ der Gemeinde Künzell, wurden keine Prognoseunsicherheiten ermittelt, die aus heutiger Sicht auf mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen hindeuten. Es werden deshalb im Rahmen des Monitoringkonzeptes keine speziellen Überwachungsmaßnahmen festgelegt. Das Monitoringkonzept für Bebauungsplan Nr. vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Landmaschinenhalle Bott im Ortsteil Dirlos“ der Gemeinde Künzell, beschränkt sich somit auf die allgemeinen Überwachungsmaßnahmen.

Entsprechend des EAG-Mustererlasses ist davon auszugehen, dass entsprechend der Informationspflicht der Fachbehörden (§ 4 Abs. 3 BauGB) von diesen über unerwartete erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen deren bestehenden Überwachungssysteme informiert wird. Im Rahmen der allgemeinen Überwachungspflicht wertet die Monitoringstelle die von den Fachbehörden eingegangenen Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen aus und veranlasst geeignete Abhilfemaßnahmen.

Die allgemeine Überwachung setzt erst dann ein, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans zumindest teilweise realisiert sind.

## **10. Allgemein Verständliche Zusammenfassung**

Für die Erstellung einer Landmaschinenhalle zum Abstellen und Lagern von Landmaschinen wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Ortsteil Dirlos erstellt. Der

Geltungsbereich umfasst ca. 2.400 m<sup>2</sup>. Der Vorhabenträger benötigt die Fläche, da auf dem eigenen Betriebsgelände die Verhältnisse beengt sind und keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Das Vorhaben ist derzeit nicht genehmigungsfähig, da es sich teilweise im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet. Etwa zu einem Drittel gilt der Ortsplan von Dirlos von 1969. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Künzell befindet sich derzeit in der Neuaufstellung (Entwurf v. 13.04.2022). Der Entwurf sieht eine gemischte Baufläche für das betreffende Plangebiet vor. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Landmaschinenhalle Bott im Ortsteil Dirlos“ beinhaltet die Darstellung einer Sonderbaufläche (S) bzw. die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes (SO LMH) gem. § 11 BauNVO. Der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung Künzell wurde am 12.05.2022 gefasst. Die Halle wird nur zu den Betriebszeiten des Vorhabenträgers angefahren. Fahrbewegungen außerhalb der regelmäßigen Nutzungszeiten an einzelnen Tagen oder Nächten können während der Erntezeit (April – Oktober) auftreten.

Eine Entlassung aus dem betroffenen Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ wurde vom RP Kassel, Dez. Naturschutz, im Rahmen einer Vorabstimmung im Jahre 2021 in Aussicht gestellt. Die Gemeinde Künzell stellt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes einen Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“.

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an die Kohlhäuser Straße 12, etwa 500 m vom Betriebsgebäude des Vorhabenträgers entfernt. Durch die vorgesehene Planung werden Wirkungen auf die Umwelt verursacht, die voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen. Eine Verschlechterung des Gesamtzustandes von Natur und Landschaft ist voraussichtlich nicht zu erwarten. Ein naturschutzrechtlich erforderlicher Ausgleich erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Fulda im November 2023. Als externe Ausgleichsmaßnahme (Teilgeltungsbereich B) wird vorbehaltlich der endgültigen Entscheidung ein Sukzessionsstreifen mit einer Fläche von ca. 2350 m<sup>2</sup> festgesetzt.

<u>Bearbeitet:</u>	<u>Aufgestellt:</u>
Planungsbüro Dagmar Sippel	Gemeinde Künzell
Großenlüder, den 13.12.2023	Künzell, den
Dagmar Sippel Dipl. Ing. Stadtplanung	Timo Zentgraf Bürgermeister

## Quellenverzeichnis:

- Bundesministerium der Justiz - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
- Fotos Dagmar Sippel
- Gemeinde Künzell, Flächennutzungsplan, 1998
- Gemeinde Künzell, Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Entwurf v. 13.04.2022, TB Markert, Stadtplaner / Landschaftsarchitekten, Nürnberg
- Gensler Architekten, Neubau einer Maschinenhalle v. 05.12.2023, Lageplan, Grundriss, Ansichten und Schnitte
- Hessische Verwaltung für Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation HVBG, Bestandsdatenausgabe aus der Liegenschaftskarte (ALKIS) v. 15.03.2023
- Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (HLBG) Luftbild v. 08.08.2022,
- Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Geoportal Hessen mit Karte Überschwemmungsgebiete
- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (Gru Schu)
- Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen, Landesentwicklungsplan Hessen 2020 - Lesefassung
- Hessisches Umweltministerium (HMUKLV), Naturreg-Viewer
- Land Hessen, Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000, Bestandskarte und Entwicklungskarte
- Land Hessen, Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“ v. 28.01.1993,
- Land Hessen, Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung KV) v. 26.10.2018
- Regionalplan Nordhessen 2009, genehmigt durch die Hessische Landesregierung am 11.01.2010,
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)

**ABKÜRZUNGEN:**

BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan	Bebauungsplan
DN	Dachneigung
FD	Flachdach
FNP	Flächennutzungsplan
FFH-Gebiet	Flauna-Flora-Habitat-Schutzgebiet
Flst.	Flurstück
FSV	Freiflächensolarverordnung
GE	Gewerbegebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
HBO	Hessische Bauordnung
HEG	Hessisches Energiegesetz
HeNatG	Hessisches Naturschutzgesetz
HGO	Hessische Gemeindeordnung
HLPG	Hessisches Landesplanungsgesetz
HVBG	Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
L	Landesstraße
LEP	Landesentwicklungsplan
LSG	Landschaftsschutzgebiet
Lplan	Landschaftsplan
m üb. NN	Meter über NormalNull
o.M	ohne Maßstab
ONB	Obere Naturschutzbehörde
PD	Pulldach
PV	Photovoltaik
ROG	Raumordnungsgesetz
RP	Regierungspräsidium
SO	Sondergebiet gem. BauNVO
TÖB	Träger öffentlicher Belange
UNB	Untere Naturschutzbehörde
WE/ha	Wohneinheiten pro Hektar

# ANLAGEN - Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gem. KV 2018

Blatt Nr. 1 **Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV**

VEP Landmaschinenhalle Dirlos, Gemeinde Künzell, Gemarkung Dirlos, Flur 4, T.v. Flurstück Nr. 27/8 und 268/27, Stand 05.12.23

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm					Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						vorher		nachher			vorher		nachher		Differenz	
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Berechnung Kurzform	§30 LRT	Zus- Bew	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
<b>gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich</b>																
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>																
F																
L	6.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähwiesen mit mind. 4-maliger Nutzungsfrequenz und starker Düngung, artenarm			21	2400				50400		0		50400		
Ä	6.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähwiesen mit mind. 4-maliger Nutzungsfrequenz und starker Düngung, artenarm (Teilgeltungsbereich B)			21	2370				49770		0		49770		
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>																
H	10.715	Dachfläche, nicht begrünt, mit zulässiger Regenwasserversickerung			6	0		625		0		3750		-3750		
E	10.520	Nahzu versiegelte Flächen, Pflaster (Hoffläche)			3	0		663		0		2049		-2049		
N	05.354	Periodische / temporäre Becken (Regenrückhaltebecken)			21	0		85		0		1785		-1785		
B	10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigung für den Wasserabfluss			6	0		30		0		180		-180		
I	02.400	Neuanpflanzung von Hecken / Gebüsch (heimisch, standortgerecht, mind. 5m breit (5m x 30m))			27	0		150		0		4050		-4050		
L	09.160	Straßenränder tw. mit Entwässerungsmulde, intensiv gepflegt			13	0		267		0		3471		-3471		
A	02.600	Neuanpflanzung von Hecken / Gebüsch straßenbegleitend			20	0		330		0		6000		-6000		
N	06.350	Wirtschaftswiese, intensiv genutzt			21	0		250		0		4830		-4830		
Z	06.340	Sukzessionsstreifen (24 m x 97 m) am Gewässerrand der Hasme (Ausgleich extern, Teilgeltungsbereich B) *			31	0		2370		0		73470		-73470		
<b>Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.</b>						4770	0	4770	0	100170	0	100185	0	-15	0	
Zusatzbewertung * Aufwertung 4 WP wg. Aufgabe der Nutzung, 3 WP wg. Aufgabe der Düngung, 3 WP wg. Ausschluss des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln																
<b>Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr. )</b>																
Su																
Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO Summe EURO																
Kostenindex KI +reg. Bodenwertant. =KI+rBwa																
0,40 EUR 0,15 0,55 EUR																
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben																
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!																
EURO Ersatzgeld																

## **Teil C Ergebnisse der Beteiligungen**

- Wird nach Durchführung der Offenlage als Anlage beigefügt