

**Gemeinde Künzell**  
**Landkreis Fulda**

## **Bebauungsplan Nr. 2 "Ortsmitte Keulos" mit integriertem Grünordnungsplan**

### **Begründung**



**Entwurf vom 03.09.2024**

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

**Auftraggeber:** Gemeinde Künzell  
vertreten durch  
den Bürgermeister Timo Zentgraf

Unterer Ortesweg 23  
36093 Künzell

**Planverfasser:** **TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:  
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner  
Adrian Merdes, Stadtplaner  
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de  
www.tb-markert.de

**Bearbeitung:** **Matthias Fleischhauer**  
Stadtplaner  
**Hermann Klar**  
M.Eng. Stadtplanung  
**Nicolas Schmelter**  
B.Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur  
**Planstand Entwurf vom 03.09.2024**

Nürnberg, 03.09.2024  
**TB|MARKERT**

Künzell, \_\_\_\_\_  
**Gemeinde Künzell**

---

Matthias Fleischhauer

---

Bürgermeister Timo Zentgraf

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass und Erfordernis</b>	<b>4</b>
<b>A.2</b>	<b>Ziele und Zwecke</b>	<b>4</b>
<b>A.3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>A.4</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	5
A.4.2	Städtebaulicher Bestand	5
<b>A.5</b>	<b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
A.5.1	Übergeordnete Planungen	6
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	8
A.5.3	Naturschutzrecht	8
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	8
A.5.5	Immissionsschutz	14
A.5.6	Denkmalschutz	14
<b>A.6</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>15</b>
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	15
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	16
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	16
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	16
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen	16
A.6.6	Örtliche Bauvorschriften	16
A.6.7	Grünordnung	17
A.6.8	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	20
A.6.9	Bestehende Ausgleichsplanungen innerhalb des Plangebietes	21
A.6.10	Immissionsschutz	22
A.6.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	22
A.6.12	Flächenbilanz	23
<b>A.7</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes</b>	<b>23</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>25</b>
<b>C</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>	<b>25</b>

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

Die Gemeinde Künzell plant die Ortsmitte des Teilortes Keulos neu zu gestalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Vorgaben geschaffen werden, Flächen für Stellplätze auszuweisen, die Freibereiche um das Bürgerhaus neu zu gestalten und durch die Umgestaltung eines bestehenden Bolzplatzes ein breiteres Spiel- und Sportangebot im Ort zu schaffen.

### **A.2 Ziele und Zwecke**

Die Planung soll die Grundlagen schaffen, die unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet zu ordnen. Dabei soll die Erschließung umgestaltet, Flächen für Stellplätze ausgewiesen und die bestehenden Nutzungen festgeschrieben werden.

Das Plangebiet soll zu einem zentralen Treffpunkt entwickelt werden. Insbesondere ist geplant, den vorhandenen öffentlichen Spielplatz in den Bereich des Bolzplatzes zu verlegen und die öffentliche Grünfläche mit ihren Nutzungen und Fußwegeverbindungen neu zu gestalten. Weiterhin soll der Bereich rund um das Bürgerhaus umfassend überplant werden und entlang der Straße „Am Haidhof“ zusätzliche Parkplätze für die Gemeinbedarfseinrichtungen und die Öffentlichkeit ausgewiesen werden.

### **A.3 Verfahren**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Künzell hat in ihrer Sitzung vom 21.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Ortsmitte Keulos“ beschlossen.

Es wurde festgelegt, dass das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Das beschleunigte Verfahren wird aus folgenden Gründen als anwendbar betrachtet:

- Der Umgriff des Plangebiets beträgt 4.757 m<sup>2</sup> und setzt eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB liegt.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei der vorliegenden Planung von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Von der Möglichkeit nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, wird in diesem Aufstellungsverfahren kein Gebrauch gemacht.

## A.4 Ausgangssituation

### A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Keulos an der Ecke Friedenstraße - Am Haidhof.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 60/1 und 58/1, sowie teilweise das Flurstück 35/1 mit einer Fläche von insgesamt ca. 4.757 m<sup>2</sup>. Das Grundstück befindet sich in kommunalem Eigentum.

### A.4.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet wird derzeit durch die Freiwillige Feuerwehr Keulos, das Bürgerhaus Keulos, einen Spielplatz sowie einen Bolzplatz genutzt. Im östlichen Eck des Plangebiets, Flst-Nr. 58/1, befindet sich eine Trafostation. Östlich und westlich grenzen Hofstellen an, im Norden und Süden befinden sich Wohnhäuser. Das Gebiet ist über die Friedenstraße an Künzell sowie an das Zentrum des Ortsteils Keulos angebunden.



Abbildung 1: Luftbild mit Liegenschaftskataster, Umgrenzung Plangebiet; Quelle: HVBG Geodaten online

Der nördliche Teil des Plangebiets verfügt über einen relativ artenarmen Vielschnitt-Rasen und einzelne Gehölze im Randbereich. Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope auf dem Grundstück.

#### A.4.2.1 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

## **A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**

### **A.5.1 Übergeordnete Planungen**

#### **A.5.1.1 Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (LEP)**

Der Landesentwicklungsplan Hessen aus dem Jahr 2000 wurde bis zum Jahr 2021 drei Mal überarbeitet, zuletzt im Jahr 2021. Infolgedessen wird der Landesentwicklungsplan mit der Jahreszahl 2020 versehen. Die Plankarte zum Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2000 wurde aufgehoben.

Die Gemeinde Künzell befindet sich im Verdichtungsraum, westlich an das Oberzentrum Fulda angrenzend.

Betroffene Ziele (im Folgenden mit „(Z)“ markiert) und Grundsätze (im Folgenden mit „(G)“ markiert) des LEP:

#### **1.3 Verdichtete Räume**

(G) Die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Verdichtungsräume [...] soll als eine wesentliche Grundlage der weiteren Entwicklung des Landes erhalten und ausgebaut werden. Die polyzentrale Siedlungsstruktur soll erhalten und durch systematische Schwerpunktbildungen bezogen auf Zentren, Achsen und Außenbereiche weiterentwickelt werden.

#### **2.3 Zentralörtliche Daseinsvorsorge**

(G) Die Sicherung, Anpassung und Weiterentwicklung von Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge soll sich am Zentrale-Orte-System orientieren.

(G) Den Ansprüchen der Bevölkerung nach Sport- und Freizeiteinrichtungen soll durch eine bedarfsgerechte Festlegung geeigneter Flächen Rechnung getragen werden.

#### **3.1 Siedlungsentwicklung, Siedlungsstrukturpolitik**

(Z) Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, das heißt, vor der Festlegung zusätzlich Siedlungsflächen im Außenbereich sind vorrangig die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Dies gilt auch für die Eigenentwicklung. Ausnahmen sind zulässig, wenn eine weitere Innenentwicklung nicht möglich ist.

#### **3.2 Flächen für die Siedlungs- und Gewerbeflächenentwicklung**

(G) Örtliche und städtische Zentren sollen durch städtebauliche Maßnahmen, Maßnahmen der Dorfentwicklung, Einrichtungen des Gemeinbedarfs sowie durch die Erhaltung und Rückgewinnung der Wohn- und Gewerbefunktion gesichert und gestärkt werden.

(G) Die Innenstädte und Ortskerne sollen in ihrer Funktion als Einzelhandelsstandort, öffentlicher Ort der Begegnung und Kommunikation und der örtlichen Identität erhalten und gestärkt werden.

(G) Zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in Städten und Dörfern und zur Stärkung von Stadt- und Ortsteilzentren sollen Maßnahmen der integrierten Stadt- und Dorfentwicklung durchgeführt werden. Dabei sollen alle Innenentwicklungspotenziale vorrangig um- bzw. neu genutzt; Stadtquartiere mit sozialen und ökonomischen Problemen stabilisiert und weiterentwickelt werden. Darüber hinaus gilt es, „grüne und blaue Infrastrukturen“ (Grün- und Wasserflächen) aufgrund ihres Potenzials zur Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität sowie zum Klimaausgleich zu stärken.

## A.5.1.2 Regionalplan Nordhessen 2009

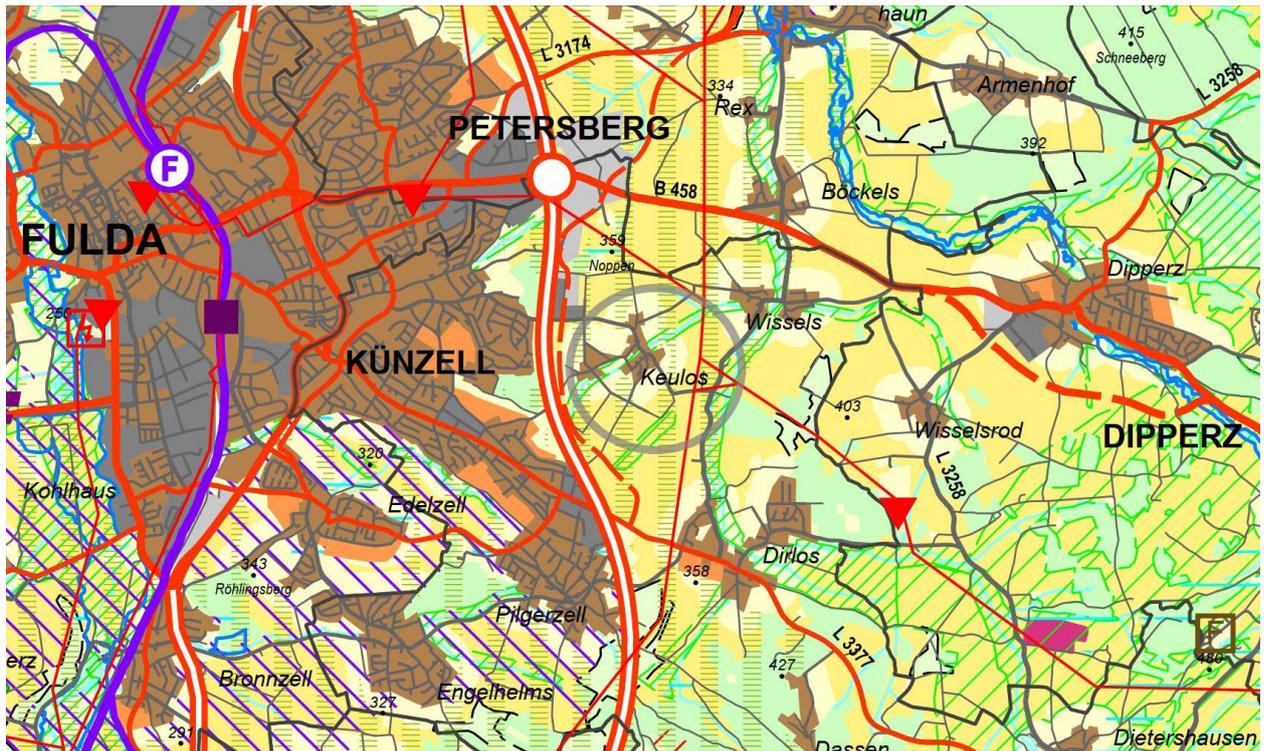


Abbildung 2: Regionalplan Nordhessen 2009; Quelle: Regierungspräsidium Kassel

Im zu berücksichtigenden Regionalplan „Nordhessen“ vom 02.07.2009 (bekannt gemacht am 15.03.2010) ist die Gemeinde Künzell als Grundzentrum aufgeführt, der Ortsteil Keulos wird nicht gesondert genannt. Folgende Ziele (im Folgenden mit „(Z)“ markiert) und Grundsätze (im Folgenden mit „(G)“ markiert) des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

### 2.3 Zentrale Orte und Verflechtungsbereich

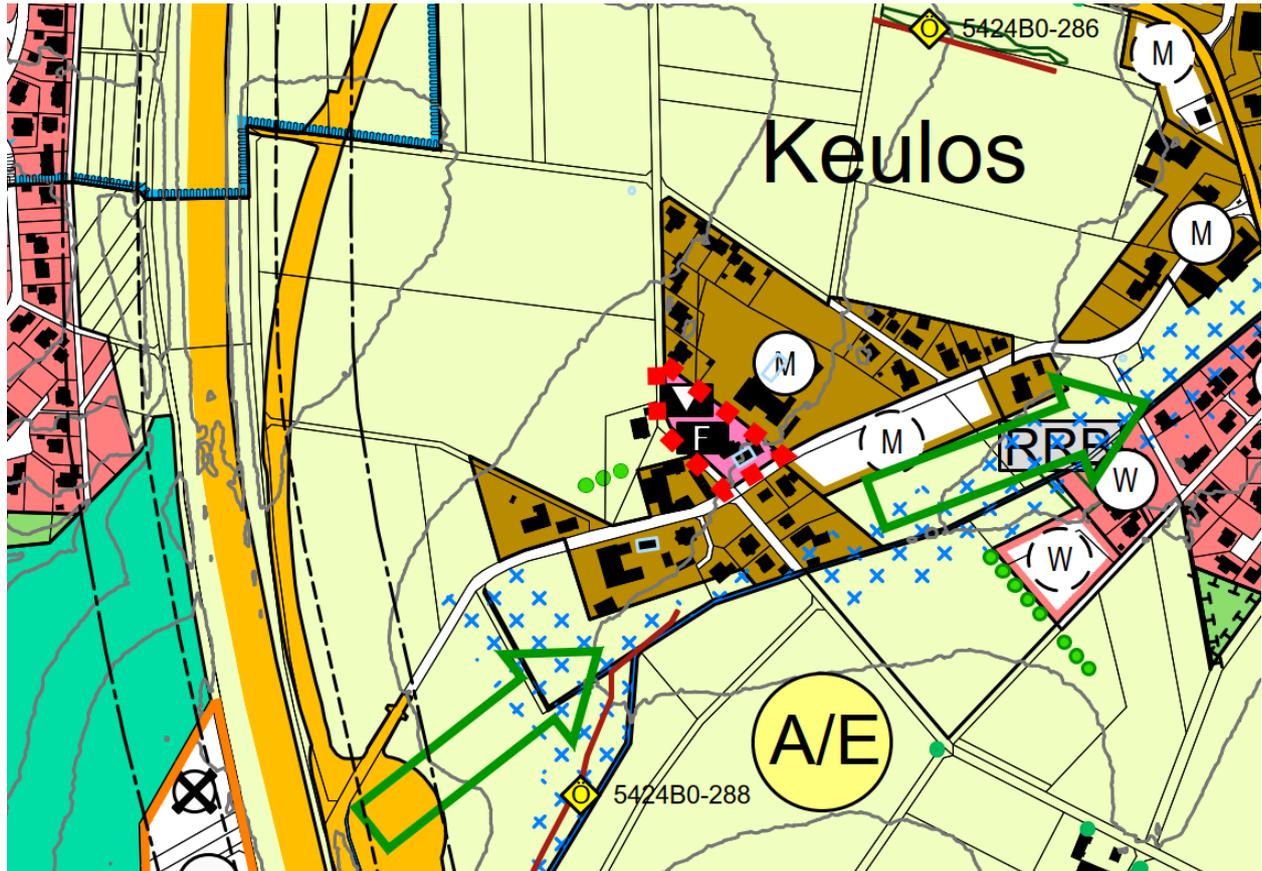
(G) Grundzentren sind Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der gemeindlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die Einwohner des Nahbereichs. Grundversorgungsbereiche umfassen in der Regel 15.000 Einwohner (im ländlichen Raum nicht unter 10.000 Einwohner). Funktionsprägende Einrichtungen/Angebote sind: Nahversorgung (kurzfristiger Bedarf), alle Bildungsgänge der Mittelstufe, öffentliche Bibliothek, Bürgerhaus oder vergleichbare Einrichtung, ärztliche Grundversorgung, ambulante Pflegedienstversorgung, Sportstätten des gemeindlichen Bedarfs, Haltepunkte im ÖPNV, Gemeindeverwaltung.

### 3.1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

(Z) Die Siedlungsentwicklung in der Planungsregion orientiert sich an dem System der zentralen Orte und erfolgt darüber hinaus nur in Orten mit guter Infrastrukturausstattung.

Auf der Grundlage des landesplanerischen Prinzips der dezentralen Konzentration sind Siedlungs- und Arbeitsschwerpunkte insbesondere in den zentralen Ortsteilen zu entwickeln. Bei der Standortwahl für neue Siedlungsgebiete in der Planungsregion soll eine gute Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen und Arbeitsstätten sowie – insbesondere in Verdichtungsräumen – eine gute Anbindung an den ÖPNV gewährleistet sein.

### A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan



Der wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Künzell in der Fassung vom 21.02.2023 stellt das Plangebiet bereits als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Feuerwehr und Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB oder eine Anpassung im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bleibt damit entbehrlich.

Die umliegenden Flächen werden als gemischte Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

### A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

### A.5.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotop und gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG und § 25 HeNatG) im Untersuchungsraum.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Planung befindet sich die festgesetzte Kompensationsmaßnahme „Baumgruppen Pflanzung“. Dieser Tatsache wird durch das Anlegen einer Baumallee (5 Gehölze) innerhalb der Ausweisung der Kompensationsfläche Rechnung getragen.

### A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die

artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

#### **A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen**

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

#### **A.5.4.2 Wirkungen des Vorhabens**

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

##### **A.5.4.2.1 Baubedingte Wirkprozesse**

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Gewerbe- und Industriegebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

##### **A.5.4.2.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren**

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen wie z.B. Schattenwurf, Kulissenwirkung oder Kollisionsgefahr.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung oder Ableitung von Niederschlagswasser (trifft für dieses Vorhaben nicht zu).

##### **A.5.4.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Funktionsverlust- oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lärm und optische Störeffekte (trifft auf das Vorhaben nicht zu).
- Beeinträchtigungen durch Pflegemaßnahmen (Gehölzarbeiten, Freihalten der Betriebsfläche etc.)
- Störungen durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

#### **A.5.4.3 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

##### **A.5.4.3.1 Verbotstatbestände**

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

##### **Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)**

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

##### **Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)**

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

##### **Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)**

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

#### **A.5.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

##### **A.5.4.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen auf den Zeitraum von Ende August bis Ende Februar. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung im Außenbereich mit einem warmweißen Lichtspektrum ( $\leq 3.000$  K Farbtemperatur) im Außenbereich.

#### **A.5.4.4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)**

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

#### **A.5.4.5 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

**Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie** sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

##### **A.5.4.5.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten**

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Hessen, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme bzw. Flächenveränderung – zu.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässer. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die Grünlandfläche des Planungsvorhabens ist potenziell als kleinräumiger Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Für die Zauneidechse, die Kreuzotter und die Schlingnatter ist der Untersuchungsraum zu strukturarm. Im Vorhabengebiet sind zwar Sonnplätzen und Versteckmöglichkeiten vorhanden. Es fehlen jedoch geeignete grabbare Substrate, offene oder schütter bewachsene Bodenbereiche und sonnige Gehölzränder. Im Untersuchungsgebiet reichen die für Reptilien notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass durch das Vorhaben für diese Art keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Es sind keine Gewässer im Eingriffs- oder Wirkungsbereich vorhanden. Im Vorhabengebiet und der näheren Umgebung sind keine geeigneten Laichgewässer für diese Arten vorhanden. Dem Untersuchungsgebiet wird daher nur eine äußerst geringe Bedeutung, am ehesten als Landlebensraum, unterstellt. Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann insgesamt ausgeschlossen werden.

Da im Planungsgebiet insgesamt keine für die Reproduktion geeigneten Entwicklungsgewässer vorhanden sind, können eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Libellen (hier v.a.: Grüne Flussjungfer) insgesamt ausgeschlossen werden.

#### **A.5.4.5.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie**

Im Geltungsbereich kommen potenziell weit verbreitete Arten wie Amsel, Bachstelze, Fitis, Grünsfink, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

Die "Spatzenarten" Feld- und Haussperling sind prinzipiell artenschutzrechtlich relevante Arten. Beide sind aber als Höhlen- und Nischenbrüter von Eingriffen und Baumaßnahmen auf dem freien Gelände nicht betroffen. Ihre örtlichen Brutplätze sind Nistkästen und Gebäudestrukturen in der Ortschaft und am Siedlungsrand. Ihre Belange werden daher nachfolgend nicht weiter diskutiert.

Im Wirkraum des Vorhabens sind vor allem folgende Gilden zu prüfen:

- Gilde Feldbrüter – Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze
- Gilde Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten – Bluthänfling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer
- Gilde Greifvögel und Eulen (Nahrungsgäste) – Habicht, Mäusebussard, Rohrweihe, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke, Wiesenweihe, Waldkauz, Waldohreule
- Gilde Luftinsektenjäger (Nahrungsgäste) – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

#### ***Feldbrütende Vogelarten***

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halb offenen Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze, ist innerhalb des Geltungsbereichs sehr unwahrscheinlich. Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut und anthropogen überformt. Aufgrund der angrenzenden Bebauungen (Kulisseneffekte), der vorhandenen Vegetationsstrukturen (Kulisseneffekte), der anthropogenen Störreize (Verkehr, Bewegungsunruhe, etc.) sowie aufgrund der Barrierewirkung der umliegenden Straßenverkehrsflächen wird ein Vorkommen dieser Gilde als sehr unwahrscheinlich angesehen.

### ***Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten***

Der **Bluthänfling** besitzt zwar sein Jagd- bzw. Nahrungshabitat auf Ackerflächen und Grünland, benutzt diese jedoch nicht als Bruthabitat. Die vorhandenen höherwertigen Vegetationsbestände (Bäume und Gebüsche) im Plangebiet bleiben erhalten. Daher ist nicht davon auszugehen, dass es zu Eingriffen in Bruthabitate dieser Arten kommt. Durch die Inanspruchnahme des noch nicht bebauten Grünlands wird das Nahrungshabitat nicht gravierend beeinträchtigt, weshalb die Betroffenheit dieser Art nach § 44 BNatSchG auszuschließen ist.

**Dorngrasmücke und Klappergrasmücke** sind Brutvögel in halboffener bis offener Landschaft mit zumindest kleinen Komplexen von Hecken, Staudendickichten, Einzelbüschen, jungen Stadien der Waldsukzession oder zuwachsenden Brachflächen.

Optimalhabitate der **Dorngrasmücke** sind trockene Gebüsch- und Heckenlandschaften, wobei wärmere Lagen allgemein bevorzugt werden. Die Art kann als typischer Brutvogel der Grenzflächen zwischen verschiedenen Habitaten und der vielfältig gegliederten Landschaft bezeichnet werden. Die **Klappergrasmücke** bevorzugt als Bruthabitat Feldhecken, Feldgehölze, dichte Buschreihen und gerne auch Grenzhecken von Gärten. Die Nestanlage findet bei beiden Grasmückenarten im Inneren der Gebüsche statt.

Die **Goldammer** ist ein flächendeckend verbreiteter, sehr häufiger Brutvogel. Die Art kann als typischer Bewohner von Saumhabitaten (Übergang von baum- und gebüschbestandenen Gebieten zu Freiflächen) bezeichnet werden. Sie ist Brutvogel offener und halboffener, abwechslungsreicher Landschaften mit Büschen, Hecken und Gehölzen, an Rändern ländlicher Siedlungen, bepflanzten Dämmen, Böschungen, Wegrändern und auf älteren Brachen. Das Nest wird auf dem Boden in der Vegetation versteckt oder niedrig in Büschen angelegt.

Der Geltungsbereich selbst besitzt aufgrund der vorhandenen höherwertigen Vegetationsstrukturen (Bäume und Gebüsche) eine Eignung als Lebensstätte für die genannten Gehölzbrüter. Es erfolgt durch das Vorhaben jedoch keine Inanspruchnahme von Lebensstätten der Gehölzbrüter und an Gehölze gebundenen Arten, da die vorhandenen Bestände im Zuge der Planung nicht überplant werden. Durch die zukünftige Nutzung der Fläche als siedlungsnahe Freifläche wird das Habitatpotenzial für diese Arten eher erhöht als verschlechtert.

### ***Greifvögel und Eulen***

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit der Planung kann ausgeschlossen werden. Selbst bei Meidung ist der Geltungsbereich angesichts der als Jagdhabitate nutzbaren Flächen im weiteren Umfeld nicht von existenzieller Bedeutung. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Greifvogel- und Eulenpopulationen.

### ***Luftinsektenjäger***

Die oben genannten Arten bauen ihre Nester im Siedlungsbereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Die beiden Schwalbenarten benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z.B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle drei Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern.

Der Geltungsbereich des Vorhabens kann von allen drei Arten als Nahrungsraum genutzt werden, ist aber aufgrund der Armut an blühenden Pflanzen (als Lebensraum von Fluginsekten) suboptimal ausgestattet.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit dem Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die genannten Arten siedlungsgebundene Gebäudebrüter sind. Die Nahrungsräume der insektenjagenden Schwalben und des Mauerseglers werden durch die Planung nicht in nennenswertem Umfang verkleinert.

Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Luftinsektenjäger.

#### **A.5.4.6 Zusammenfassung**

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die vorliegende Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

#### **A.5.5 Immissionsschutz**

Vom Grundstück gehen derzeit durch die vorhandenen Nutzungen Emissionen aus. Zur Einhaltung der Geräuscheinwirkungen gem. § 22 Abs. 1a BImSchG werden die Nutzungszeiten des Bolzplatzes durch Beschilderung auf die Tagesstunden begrenzt.

Auf das Plangebiet selbst wirkt Verkehrslärm der umgebenden Straßen ein.

#### **A.5.6 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs.1 HDSchG. Somit bedürfen alle Maßnahmen am Äußeren und im Inneren der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde nach § 18 HDSchG.

Es handelt sich hierbei um das Gebäude der alten Schule, Friedenstraße 28, welches Teil des Dorfgemeinschaftshauses ist.

Auf die Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 21 HDSchG wird hingewiesen:

- § 21 Abs. 1 HDSchG: Wer Bodendenkmäler entdeckt, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.
- § 21 Abs. 2 HDSchG: Anzeigepflichtig sind die Entdeckerin oder der Entdecker, die Eigentümerin oder der Eigentümer des Grundstücks sowie die Leiterin oder der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist.
- § 21 Abs. 3 HDSchG: Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn deren Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.
- § 21 Abs. 4 HDSchG: Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.

## A.6 Planinhalt

### A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Grundlage der Planung ist das vom Ortsbeirat gebilligte „Konzept zur Umgestaltung des verkehrstechnischen Umfeldes am DGH Keulos“ des Technischen Büro Köhl GmbH, Stand 09/2023.



Abbildung 3: Konzept zur Umgestaltung des verkehrstechnischen Umfeldes am DGH Keulos, Quelle: Gemeinde Künzell

Im Plangebiet soll die Freifläche vor dem Bürgerhaus sowie die Spiel- und Sportfläche umgestaltet werden. Zudem sollen die Stellplätze und die Zufahrt über „Am Haidhof“ neu geordnet werden. Durch eine neu gestaltete Platzfläche vor dem Bürgerhaus und einer Fußwegführung durch die öffentliche Grünfläche soll die Ortsmitte Keulos attraktiv für die Bürgerinnen und Bürger gestaltet werden.

Eingriffs-/Ausgleichsregelungen sind nicht erforderlich.

## **A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 60/1 und 58/1, sowie Teile des Flurstücks 35/1, alle Gemarkung Keulos. Die Fläche umfasst insgesamt ca. 4.757 m<sup>2</sup>.

## **A.6.3 Art der baulichen Nutzung**

Es werden Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ und „kulturelle Zwecke, Bürgerhaus“ i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.9 BauGB sowie eine öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Zweckbestimmung „Spiel- und Sportplatz“ i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.9 BauGB festgesetzt.

## **A.6.4 Maß der baulichen Nutzung**

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf wird die Grundflächenzahl auf 80 vom 100 (GRZ 0,8) festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 90 vom 100 überschritten werden. Hiermit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Zufahrtssituation sowie die nach den technischen Regeln vorzuhaltenden Stellplätze auf dem Grundstück einen hohen Versiegelungsgrad bedingen.

Festgesetzt wird weiterhin eine zulässige Wandhöhe für das Feuerwehrgebäude von 7,5 Meter. Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die definierte maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens bei 345,5 Metern über NHN. Die Festsetzungen geben den Bestand wieder. Außerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der als Flächen für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 150 m<sup>2</sup> zulässig.

## **A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

An der östlichen Grundstücksgrenze wird im eingezeichneten Bereich A-B gemäß § 6 Abs. 11 HBO auf der Baugrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen errichtet werden. Diese Festsetzung wird erforderlich, da das bestehende Gebäude der Feuerwehr bis an die Grundstücksgrenze gebaut ist und die Entwicklung des Feuerwehrhauses nicht eingeschränkt werden soll.

## **A.6.6 Örtliche Bauvorschriften**

Die nutzbaren Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 5 Grad der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (z.B. mit Photovoltaikmodulen) auszustatten und/oder extensiv zu begrünen, zu pflegen und zu warten. Die Vegetationsschicht von extensiv begrünter Dachflächen muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen. Extensivbegrünungen auf Dachflächen sind zwei Mal im Jahr durch Maßnahmen, wie zum Beispiel Beseitigen von unerwünschtem Fremdbewuchs oder Notbewässerungen, zu pflegen. Die Bewässerung sollte ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen. Aussparungen der Dachbegrünung für notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen wie Heizung-, Reinigungs- und Lüftungsanlagen oder für Photovoltaikständer sind zulässig. Gegebenenfalls ist eine Regenwasserzisterne für die Bewässerung vorzusehen.

An den Grundstücksgrenzen sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über ursprünglicher Geländeoberkante zulässig. Dabei ist eine Ausführung ohne Sockel vorzunehmen und die Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm so anzulegen, dass sie für Kleintiere durchlässig sind. Die Einfriedungen sind zu begrünen oder in eine Laubholzbepflanzung zu integrieren.

## A.6.7 Grünordnung

### A.6.7.1 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption ist in erster Linie auf den weitgehenden Erhalt der ortsbildprägenden Gehölzbestände ausgerichtet.

Durch die zusätzliche Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

### A.6.7.2 Notwendige Rodungen

Im Zuge der Durchführung des Bebauungsplans kommt es zur Rodung von vier Bestandsbäumen.

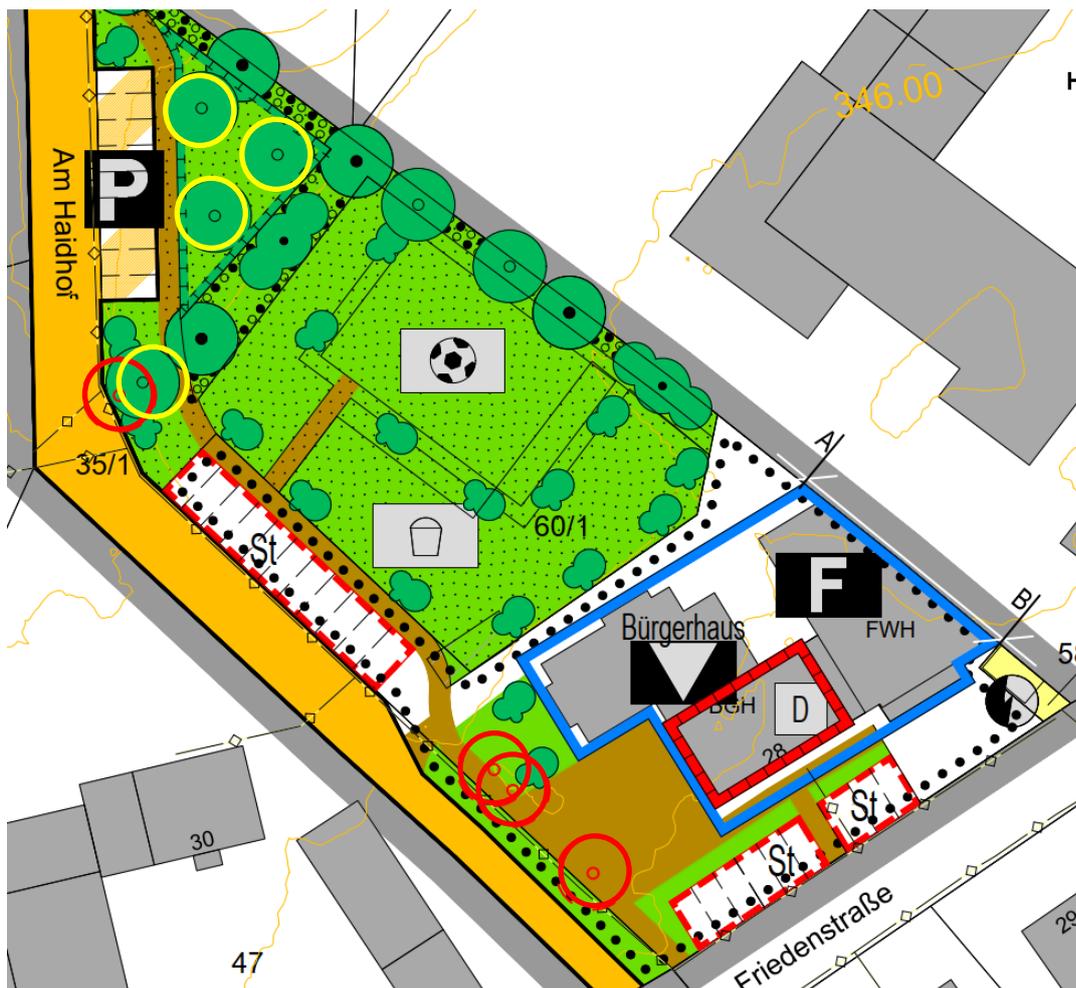


Abbildung 4: Auszug aus dem Entwurf zum Bebauungsplan mit Verortung der vier zu rodenden Gehölze, Lage in Rot hervorgehoben, Ersatzpflanzungen gelb markiert (TBM, 2024)

Alle vier zu rodenden Bäume werden innerhalb des Geltungsbereichs durch vier äquivalente Neupflanzungen kompensiert.

Die drei südlich befindlichen Bäume sind Teil einer 1993 festgesetzten Kompensationsmaßnahme. Für die Rodung der drei Gehölze werden drei artengleiche Neupflanzungen im Nordwesten des Geltungsbereichs innerhalb der Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. (für weitere Angaben vgl. Kapitel A.6.9)

Der westlich befindlich Einzelbaum ist aufgrund der Nähe zu vorhandenen unterirdischen Leitungen zu roden. Der Ausgleich dieses Baumes findet im direkten Anschluss zum Bestandsbaum statt. Nur wird die Neupflanzung von der Straße abgerückt um geltende Abstandsverpflichtungen einzuhalten.

#### **A.6.7.3 Erhalt Gehölze**

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Alle nicht zwingend zu fällende Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

#### **Baumschutz**

Zur Erhaltung der vorhandenen, festgesetzten Bäume ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich zuzüglich eines Abstands von 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

Die folgenden Maßnahmen sind umzusetzen um Gehölze, die sich im direkten Umfeld baulicher Tätigkeiten befinden während der Baumaßnahmen zu schützen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.
- Während Baumaßnahmen im Umfeld von zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist um den Baum ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.
- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.

#### **A.6.7.4 Pflanzmaßnahmen**

##### **Durchgrünung**

Innerhalb des Plangebietes werden „Umgrenzungen von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Auf den festgesetzten Flächen befinden sich bereits Vegetationsbestände (vor Allem Sträucher und Bäume) die im Zuge der Umsetzung der Planung zu erhalten sind und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen sind. Die festgesetzten Flächen sind durch zusätzliche Pflanzungen von Gehölzen zu durchgrünen. Lücken innerhalb des

festgesetzten Vegetationsbestands sind unter Berücksichtigung von notwendigen Abständen mit weiteren Gehölzen zu ergänzen, um einen dichten Bestand zu erzeugen.

Es wird die Verwendung standortgerechter Gehölze der Artenliste empfohlen. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten. Für Sträucher ist ein Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten.

### ***Eingrünung***

Innerhalb des Plangebietes wurden „Umgrenzungen von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Die Flächen dienen einerseits der Durchgrünung des Gebiets, jedoch dienen die zu fördernden Vegetationsbestände (S. Durchgrünung) ebenfalls der Eingrünung des Gebietes zu Nachbargrundstücken.

### ***Versickerungsfähige Beläge:***

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.

### ***Außenbeleuchtung:***

Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten. Verwendet werden darf ausschließlich warmweißes Licht bis maximal 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

### ***Einfriedungen***

Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 10 cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen.

## **A.6.7.5 Grünordnerische Hinweise**

### ***Allgemein***

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

### ***Bodenschutz***

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

### A.6.7.6 Artenliste

#### Artenliste A „Bäume“

Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 18-20 cm, Einheimische Arten sind mit einem \* markiert

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn*</i>
<i>Alnus x spaethii</i>	<i>Purpurerle</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweiggriffliger Weißdorn*</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn*</i>
<i>Fraxinus ornus</i>	<i>Blumenesche</i>
<i>Frangula alnus</i>	<i>Faulbaum*</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche*</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche*</i>
<i>Pyrus pyraeaster</i>	<i>Wild-Birne*</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche*</i>
<i>Salix alba</i>	<i>Silberweide*</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Echte Eberesche*</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Gewöhnliche Mehlbeere*</i>
<i>Ostrya carpinifolia</i>	<i>Hopfenbuche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde*</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommerlinde*</i>

Optional: Obstbäume –: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, Mirabelle, Quitte, Eberesche

#### Artenliste B „Sträucher“

Sträucher: Mindestpflanzqualität 2x verpflanzt, 60-100 cm, Einheimische Arten sind mit einem \* markiert

<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuss*</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Kornelkirsche</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Bluthartriegel*</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Rote Heckenkirsche*</i>
<i>Rhamnus catharticus</i>	<i>Kreuzdorn*</i>
<i>Ribes uva-crispa</i>	<i>Stachelbeere*</i>
<i>Rosa arvensis</i>	<i>Kriechende Rose*</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hunds-Rose*</i>
<i>Salix caprea</i>	<i>Salweide*</i>
<i>Sambucus racemosa</i>	<i>Trauben- Holunder*</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder*</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball*</i>
<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gewöhnlicher Schneeball*</i>

### A.6.8 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Das vorliegende Bauleitverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung entsprechend §13a BauGB durchgeführt. Entsprechend des § 13 Abs. 2 Satz 4 BauGB „gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Dementsprechend ergibt sich durch die vorliegende Planung keine Notwendigkeit zur Durchführung von naturschutzfachlichen Kompensations- oder Ausgleichsmaßnahmen.

### A.6.9 Bestehende Ausgleichsplanungen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb der Flurnummer 60/1 (Lage im aktuellen Geltungsbereich der Planung) befindet sich eine festgesetzte Ausgleichsmaßnahme die im Zuge des Vorhabens „Am Haidhof“ festgesetzt wurde. Entsprechend des Schreibens des Regierungspräsidiums Kassel vom 30.03.1993 wurde für diese Maßnahme die Zustimmung nach § 125 (2) BauGB erteilt. Es folgt ein Auszug aus der Zustimmung vom 30.03.1993 des Regierungspräsidiums Kassel:

*„Hiermit erteile ich gemäß § 125 (2) BauGB meine Zustimmung zum Ausbau der Erschließungsstraße „Am Haidhof“. Die Herstellung der Erschließungsstraße bedarf zugleich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, die im Benehmen mit der oberen Naturschutzbehörde gemäß § 7 Abs. HeNatG hiermit unter folgender Auflage erteilt wird:*

*Bis zum 01.12.1993 sind die geplanten 3 Bäume anzupflanzen und danach dauerhaft zu erhalten. Zur Pflanzung sind vorzusehen Gehölze der Arten Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Quercus petraea (Trauben-Eiche) oder Fraxinus excelsior (Esche). Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu verwenden.“*

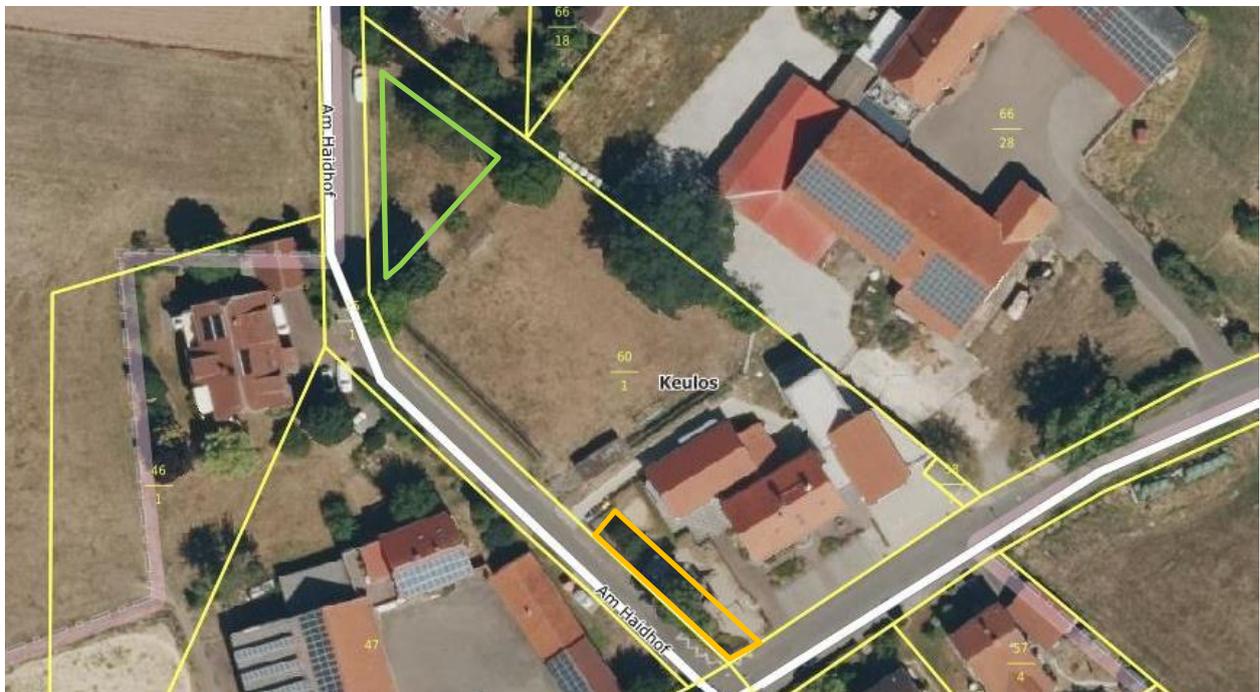


Abbildung 5: Bestehende Kompensationsmaßnahme orange markiert, Ersatz-Kompensationsfläche grün markiert (Geoportal.hessen, 2024)

Entsprechend des aktuellen Planstandes kommt es zu Bauarbeiten im Plangebiet. Hiervon ist auch die bestehende Ausgleichsfläche (3 Bäume) betroffen. Aufgrund der Lage von Versorgungsleitungen innerhalb der Straße „am Haidhof“ können bei der Neugestaltung der Grünflächen notwendige Abstandregelungen zu Versorgungsleitungen nicht mehr eingehalten werden. Daher wird innerhalb der hier vorliegenden Bauleitplanung die Verlegung der ehemaligen Kompensationsmaßnahme von 1993 innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Die südlich gelegene, innerhalb der Flurstücksnummer 60/1 festgesetzte Kompensationsmaßnahme „Anlage von 3 Bäumen“ wird innerhalb der Flurnummer 60/1 Richtung Nordwesten verlegt. Hierzu sind entsprechend des Planblattes zum Bebauungsplan innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ drei Bäume neu anzulegen. Die Maßnahme orientiert sich dabei an den Vorgaben des Schreibens von 1993. Die folgenden Vorgaben sind dabei einzuhalten:

- Anlage von drei Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm
- Ausschließliche Verwendung der Arten *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Quercus petraea* (Trauben-Eiche) oder *Fraxinus excelsior* (Esche)
- Die anzupflanzenden Gehölze sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, in Ihrem Wuchs zu fördern und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen
- Zwischen den Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von mind. 8 m einzuhalten
- Die anzupflanzenden Gehölze sind durch eine 2-jährige Entwicklungspflege zu sichern. Hierzu gehört beispielsweise eine einmalige Bewässerung im Monat in der Vegetationsperiode mit 100 l pro Wässerungsgang und Pflanze. Für weitere Angaben zur Gewährleistung einer guten Entwicklung der anzulegenden Gehölze wird auf die „Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Landschaftsbauarbeiten im Straßenbau – ZTV La-StB 18, 2018“ verwiesen.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Verlegungsfläche (Nordwest) für die dauerhafte Etablierung von drei Solitärgehölzen besser geeignet ist als die aktuelle Kompensationsfläche. Dies liegt vor allem an der Tatsache, dass die geplanten Neupflanzungen nicht durch angrenzende Nutzungen (z.B. Straße, Spielplatz) eingeschränkt werden und daher mehr Wurzelraum in Anspruch nehmen können.

#### **A.6.10 Immissionsschutz**

*Wird im laufenden Verfahren ergänzt.*

#### **A.6.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

##### **A.6.11.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Friedenstraße und Am Haidhof.

##### **A.6.11.2 Stellplätze**

Innerhalb der als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzten Fläche sind auf den Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzten Fläche 12 Stellplätze gemäß „DIN 14092-1: Feuerwehrhäuser - Teil 1: Planungsgrundlagen“ herzustellen.

Innerhalb der als Fläche für Verkehrsanlagen besonderer Zweckbestimmung sind öffentliche Stellplätze herzustellen.

Die Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell sowie der Fahrradstellplatzverordnung des Landes Hessen in der aktuell gültigen Fassung herzustellen.

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit um die bestehende Bebauung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf kann von den Pflanzmaßnahmen des § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell gemäß Abs. 2 Satz c) abgewichen werden. Im Rahmen der Neugestaltung der Grünfläche sind die Pflanzungen zu berücksichtigen.

##### **A.6.11.3 Stromversorgung**

Es wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Diese Festsetzung gibt den Bestand wieder.

##### **A.6.11.4 Versorgungsleitungen**

Alle erforderlichen Versorgungsleitungen liegen im Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen.

##### **A.6.11.5 Abwasserbeseitigung, Entwässerung**

Anfallendes Schmutzwasser ist über den Kanal der Kläranlage zuzuleiten.

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben des „DWA-Arbeitsblatt A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das „DWA Merkblatt M 153: Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ eingehalten werden.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

### **A.6.12 Flächenbilanz**

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

<b>Flächennutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Gemeinbedarf	1.895 m <sup>2</sup>	39,9%
Öffentliche Grünfläche	1.950 m <sup>2</sup>	41,0%
Verkehrsflächen	886 m <sup>2</sup>	18,6%
Versorgungsanlage	26 m <sup>2</sup>	0,5%
<b>Fläche gesamt</b>	<b>4.757 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### **A.7 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes**

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um nutzungsoffene Grünflächen sowie Grünflächen die als Bolzplatz genutzt werden. Zwischen den Offenlandflächen befinden sich Gehölzbestände, die im Zuge der Planung zum Erhalt festgesetzt sind.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 4.757 m<sup>2</sup>, von denen etwa 1.920 m<sup>2</sup> künftig als Baufläche nutzbar sind. Jedoch ist der Großteil der als Baufläche nutzbaren Fläche bereits baulich genutzt.

Derzeit werden die betroffenen Flächen als innerörtliche Grünflächen mit Sportangebot (Tischtennis und Bolzplatz) genutzt. Durch die anthropogene Nutzung sind die Flächen als vorbelastet zu betrachten.

Aufgrund der in Siedlungsgebiete eingebetteten Lage sowie der anthropogenen Nutzungsintensität der Fläche ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur im Untersuchungsgebiet

vorkommen. Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor.

Durch den Erhalt von bestehender Vegetationsbestände, der Pflanzung von zusätzlichen Straßenbäumen und der Förderung der bestehenden Vegetationsbestände durch zusätzliche Pflanzungen werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert.

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb der Ortslage Keulos und ist bereits teilweise baulich genutzt. Die restlichen Flächen dienen der Erholung der lokalen Bevölkerung (Bolzplatz, Tischtennis). Die Flächen sind somit als anthropogen geprägt zu bezeichnen.

Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die anthropogene Nutzung vorbelastet (Versiegelung, Verdichtung, etc.). Innerhalb des Plangebietes liegt die Hauptgesteinseinheit „Lehm“ der Geologischen Einheit 9 vor.

Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden, Stellplätzen und Wegeverbindungen kommt es zu einer geringfügigen zusätzlichen Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes im Gegensatz zur aktuellen Situation.

Im Zuge der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt.

Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer anthropogen vorbelasteten Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Die lokale Luftqualität wird durch die Planung nicht im besonderen Maße beeinflusst. Dies liegt einerseits an der Tatsache, dass im Zuge der Grünordnung Maßnahmen ergriffen werden, die einer Verschlechterung der Durchgrünung des Gebietes entgegenwirken. Andererseits ist das Plangebiet mit einer Größe von etwa 4.757 m<sup>2</sup> als relativ kleinflächig zu bezeichnen und das Plangebiet wird sich in seiner Ausstattung (Anteile - Grünfläche, Versiegelung, Verkehrsfläche) nur geringfügig verändern.

Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da sich das Plangebiet bereits innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes der Ortschaft Keulos befindet.

Die Bereiche sind bereits gut eingegrünt und die Einsehbarkeit von der freien Landschaft aus ist nur eingeschränkt möglich ist. Zudem werden die bestehenden Vegetationsbestände im Gebiet erhalten und durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen ergänzt. Die Auswirkungen auf die Landschaft werden somit auf ein Minimum beschränkt.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Zusätzliche langfristig negative Immissionsauswirkungen ergeben sich durch die Planung nicht. Jedoch wird es durch Baumaßnahme zu temporären Auswirkungen in Form von Lärm und Bewegungsunruhe kommen. Diese Auswirkungen enden jedoch mit Abschluss der baulichen Tätigkeiten.

Da es sich um eine innerörtliche, durch die anthropogene Nutzung bereits vorbelastete Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering zu bewerten. Für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit ist die Planung als positiv anzusehen, da das Erholungsangebot vor Ort erhöht wird.

## **B            Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.12.2024 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2022 (GVBl. 2022 S. 571), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

## **C            Abbildungs- und Tabellenverzeichnis**

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Liegenschaftskataster, Umgrenzung Plangebiet; Quelle: HVBG Geodaten online .....	5
Abbildung 2: Regionalplan Nordhessen 2009; Quelle: Regierungspräsidium Kassel .....	7
Abbildung 3: Konzept zur Umgestaltung des verkehrstechnischen Umfeldes am DGH Keulos, Quelle: Gemeinde Künzell .....	15

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich .....	23
------------------------------------------------	----