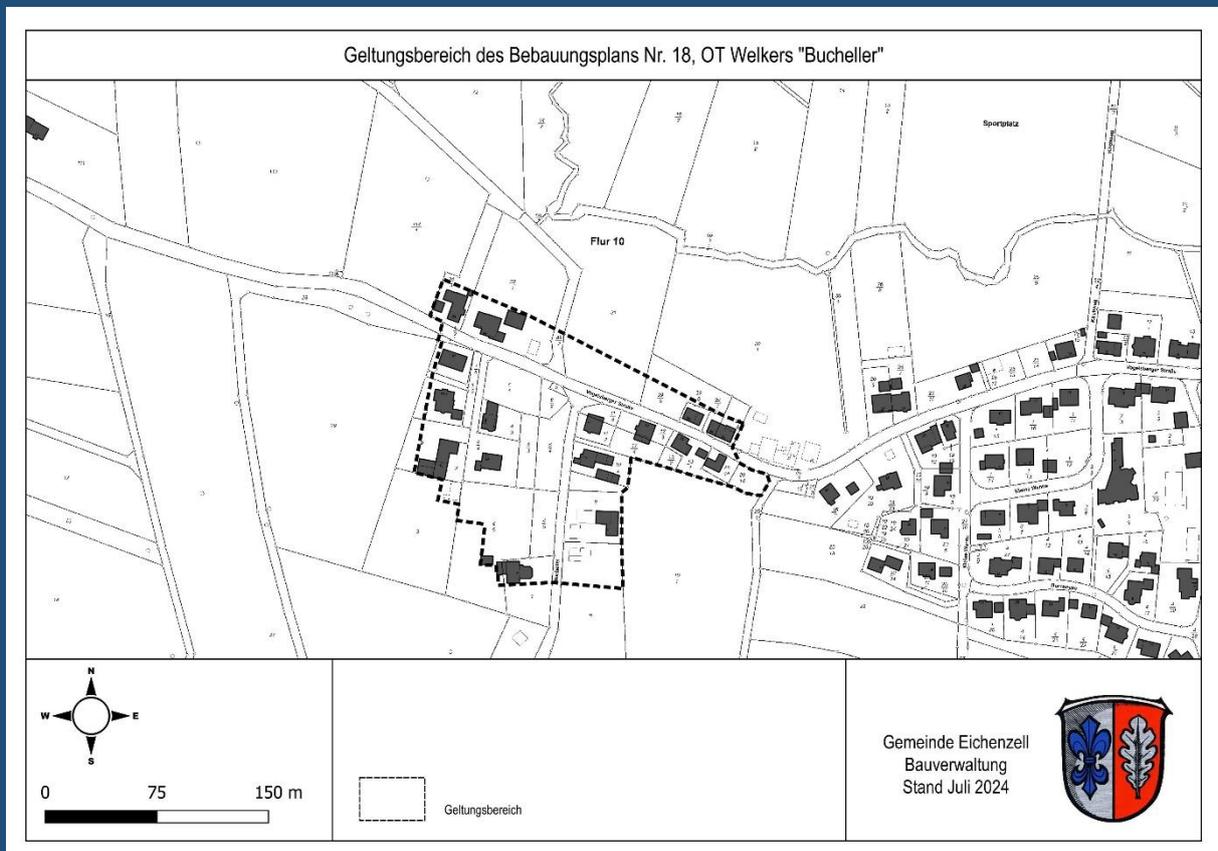


# Gemeinde Eichenzell, Bauverwaltung

## Bebauungsplan Nr. 18, OT Welkers „Bucheller“ Entwurf der Begründung mit Umweltbericht



Planaufsteller:

Gemeinde Eichenzell  
Schlossgasse 4  
36124 Eichenzell  
Tel: 06659 / 979 64  
E-Mail: [gemeinde@eichenzell.de](mailto:gemeinde@eichenzell.de)  
URL: <https://www.eichenzell.de/>

Bearbeitung:

## Inhaltsverzeichnis

Teil A – Allgemeine Begründung		
1	Vorbemerkungen	3
2	Geltungsbereich	3-4
3	Grundlagen, Veranlassung, Ziel	4
4	Planverfahren	5
5	Übergeordnete Planungen	5
5.1	Regionalplan Nordhessen	5
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Landschaftsplan	6
5.4	Bebauungspläne	6
5.5	Wasserschutzgebiete	7
5.6	Denkmalschutz	7
6.	Städtebauliche Situation/Bestandsbeschreibung	7
6.1	Nutzungsstruktur	7
6.2	Geländeverhältnisse/Bodensituation	8
6.3	Immissionen und Emissionen	8-9
6.4	Ablagerung Kampfmittel	9
6.5	Verkehrliche Erschließung	9
6.5.1	Straßenverkehr und fußläufige Erschließung	9
6.5.2	Bahnanlagen	9
6.6	Infrastruktur	9
6.6.1	Stromversorgung	9
6.6.2	Trinkwasserversorgung	9
6.6.3	Löschwasserversorgung	9
6.6.4	Erdgasversorgung	10
7	Städtebauliche Planung	10
7.1	Alternativenprüfung	10
7.2	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans	10-13

# Teil A – Allgemeine Begründung

## 1. Vorbemerkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grundlage der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches in der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023.

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In der Begründung sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Weiterhin ist dem Entwurf der Begründung ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen.

## 2. Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am ..... den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18, OT Welkers „Bucheller“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) gefasst.

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortsmitte von Welkers, östlich der Autobahn A 66 sowie nördlich der Kreisstraße 61. Der Geltungsbereich umfasst Flurstück nördlich und südlich der Vogelsberger Straße sowie beiderseits der Straße „Bucheller“.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Welkers

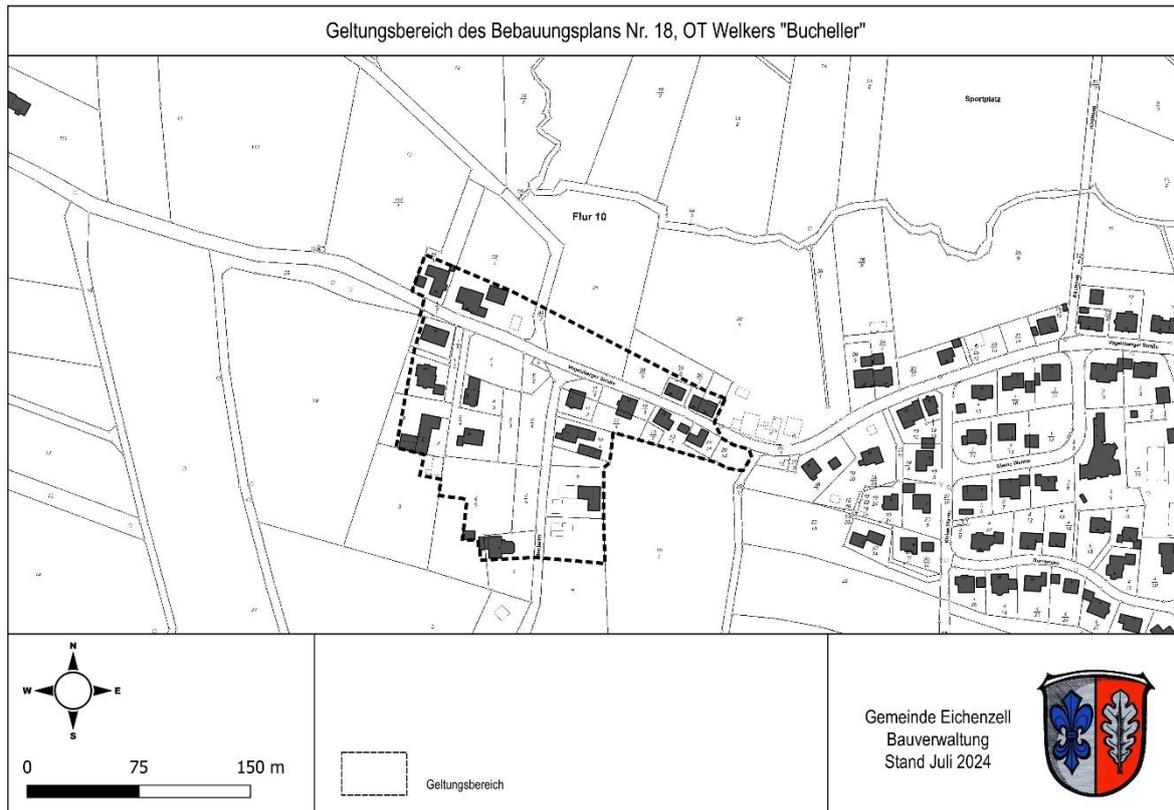
Flur 10

- Flst. 50/3 (Vogelsberger Straße/teilweise), 49/2 (teilweise), 29/6, 29/7, 29/8, 29/9 (teilweise), 31 (teilweise), 32/1 (teilweise), 34/3 (teilweise)

Flur 11:

- Flst. 29/14, 28/14, 13/1, 13/2, 12/3, 12/4, 11/3, 11/2, 24/2 (Bucheller/ teilweise), 10/2, 10/1 (teilweise), 9, 8 (teilweise), 5, 6/2, 6/4, 4/5, 7 (teilweise), 4/6 (teilweise), 6/3, 6/1, 4/3, 4/4, 1/6, 1/5, 1/3, 1/2, 1/7, 1/8, 3 (teilweise)

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 27.500,00 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich ist aus nachstehender Abbildung ersichtlich:



### 3. Grundlagen, Veranlassung und Planziel

Für den gesamten Geltungsbereich gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Bereich ist als Außenbereich zu bewerten, innerhalb dessen sich die Baugenehmigungsverfahren nach § 35 BauGB richten. Demnach sind Vorhaben nur dann genehmigungsfähig, wenn Sie der Land- und Forstwirtschaft dienen. Eine Bebauung zu Wohnzwecken kann ohne entsprechende Bauleitplanung daher nicht sichergestellt werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, die bisher nicht für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehenden Baulücken mittels eines Bebauungsplans bebaubar zu machen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 beabsichtigt die Gemeinde Eichenzell diese städtebauliche Situation in diesem Teil des Ortes Welkers neu zu ordnen und die bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen. Das Plangebiet weist im überwiegenden Teil eine geringe Bebauungsdichte mit einem Anteil an unbebauten Grundstücken und zum Teil großen Gärten auf. In diesem Bereich soll eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden. Nicht zuletzt ist es städtebauliches Ziel, die Ansiedlung von Nutzungen zu verhindern, die städtebaulich nicht erwünscht sind.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen, überwiegenden Wohnbebauung sowie unter Beachtung der künftigen Gebietsentwicklung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung der nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ermöglicht.

### 4. Planverfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom ..... Bis ..... Die Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom ... gemäß § 4 Abs.1 BauGB beteiligt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom ... bis einschließlich ... Dies entspricht einer Auslegungsfrist von 30 Tagen.

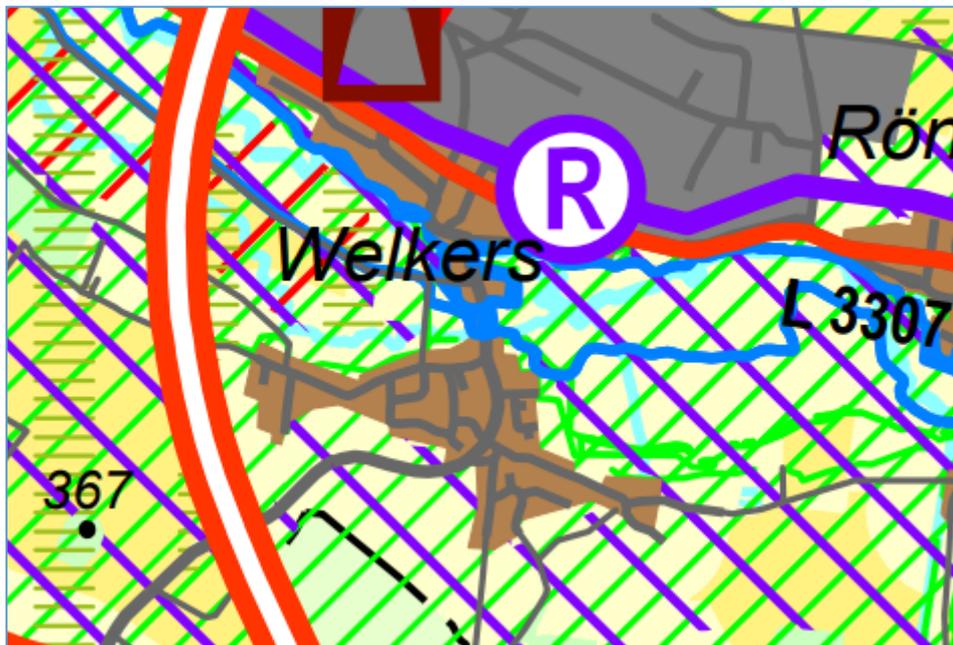
## 5. Übergeordnete Planungen

### 5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Der Planungsraum Fulda wird im Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN 2009) dem ländlichen Strukturraum zugeordnet. Das Oberzentrum dieser Region ist die Stadt Fulda, der gemeindliche Kernort Eichenzell ist als Grundzentrum ausgewiesen.

Nach der Zielfestlegung der Ziffer 2.2 „Strukturräume“ – Ziel 2, bildet das Oberzentrum Fulda mit den benachbarten Grundzentren Petersberg, Künzell, Eichenzell im ländlichen Raum den oberzentralen Siedlungsbereich Fulda zur Stärkung und Entwicklung der oberzentralen Funktionen. Er hat u.a. die Aufgabe, Standorte für die allgemeine Siedlungs- und Gewerbeentwicklung des Oberzentrums zu sichern.

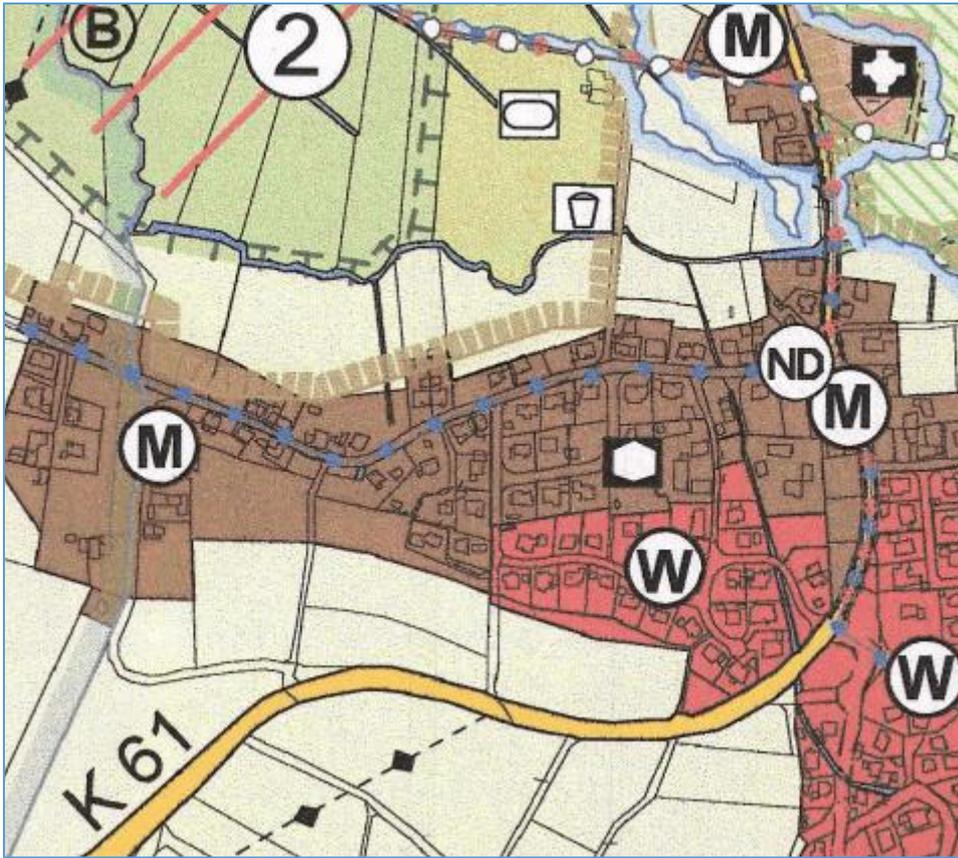
Innerhalb der Gemeinde Eichenzell umfasst dieser Bereich die Ortsteile Eichenzell, Kerzell, Löschenrod, Rönshausen, Rothemann und Welkers. Der Ortsteil Welkers liegt am Rand des Oberzentrums. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen.



Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell ist der Geltungsbereich des Plangebiets als „gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



## 5.2 Landschaftsplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans der Gemeinde Eichenzell ist das Plangebiet als Siedlung ausgewiesen.

## 5.3 Bebauungspläne

Im Plangebiet gibt es bisher keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

## 5.4 Wasserschutzgebiete

Naturschutzgebiete nach Naturschutzrecht werden durch die Planung nicht berührt.

Es liegen keine Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete im Plangebiet.

## 5.6 Denkmalschutz

Im Planbereich bzw. im näheren Umfeld gibt es keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz.

## 6. Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung

### 6.1 Nutzungsstruktur

Das Nutzungsumfeld ist ländlich geprägt. Die westlich angrenzende Autobahn A 7 dominiert optisch die Umgebung und ist zum Teil deutlich hörbar. Im Bebauungsplangebiet selbst finden sich vor allem Wohnhäuser sowie ehemalige kleinbäuerliche Nebengebäude. Im Plangebiet gibt es mehrere große Baulücken.

### 6.2 Geländeverhältnisse und Boden

Der Geltungsbereich liegt an der tiefsten Stelle auf 291 m.ü.NN. Der Hochpunkt liegt bei 315 m.Ü.NN. Die Geländetopographie ist bewegt und steigt nach Süden hin deutlich an. Die höchste Neigung liegt im zentralen Bereich.



### 6.3 Immissionen und Emissionen

Verkehrliche Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die Bundesautobahn A7. Dieser Verkehr hat zum Teil erhebliche Lärmbelastungen, insbesondere auch Nachts zur Folge. Die Autobahn liegt an jedem Punkt mehr als 150 m entfernt vom Geltungsbereich des Bebauungsplans, sodass Festsetzungen hier nicht zwingend notwendig sind.

Von weiteren Vorbelastungen ist nicht auszugehen, da die Vogelsberger Straße nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion einnimmt, und ein gesteigertes Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten ist.

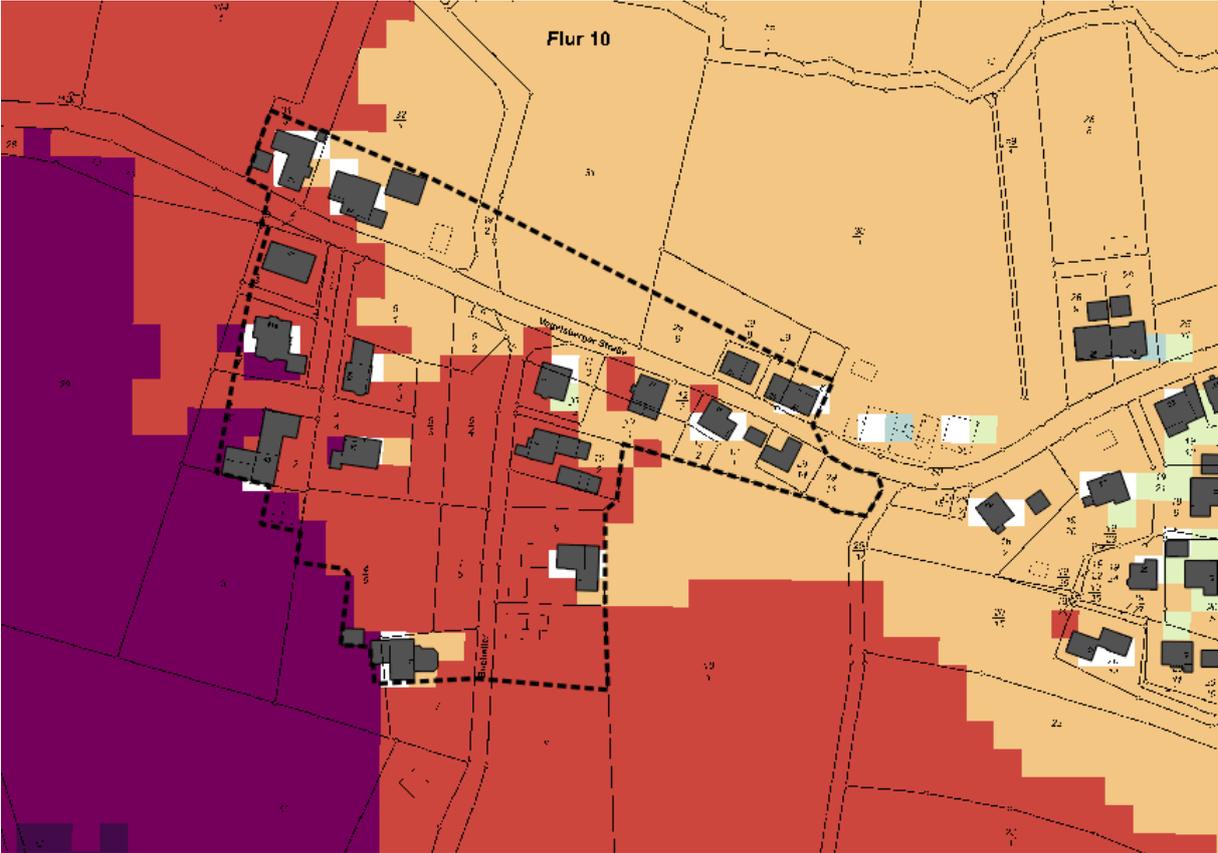


Falls erforderlich müssen Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz treffen. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden Festsetzungen zum baulichen Schallschutz getroffen:

- Grundrissregelung (Ausrichtung der Aufenthaltsräume zu einer ausreichend leisen Gebäudeseite.
- Festschreibung von Schallschutzfenstern und Schallschutztüren auf der dem Emittenten zugewandten Hausseite

Die Festsetzung lautet wie folgt:

*"Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile, die entlang der Autobahn orientiert sind, auf der Fläche resultierende bewertete Schalldämm-Maße aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von  $\rightarrow 55$  dB(A) tags und 40 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen nicht überschritten wird."*



## 6.4 Ablagerungen und Kampfmittel

Nach Auswertung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans sind innerhalb des Plangebietes keine Ablagerungen oder Altlastenverdachtsfälle bekannt.

## 6.5 Verkehrliche Erschließung

### 6.5.1 Straßenverkehr und fußläufige Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Vogelsberger Straße sowie von den dort abgehenden Stichstraßen in ausreichendem Maße verkehrlich erschlossen. Zusätzliche Erschließungen sind nicht vorgesehen. Bestehende Parkstreifen und Parkflächen sollen grundsätzlich erhalten bleiben.

### 6.5.2 Bahnanlagen

Der Geltungsbereich grenzt an keine Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG an. Dementsprechend sind keine entsprechenden Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung einzuhalten.

## 6.6 Infrastruktur

### 6.6.1 Stromversorgung

Die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs wird derzeit über das vorhandene 1-kV-Ortsnetz der OsthessenNetz GmbH aus den vorhandenen Trafo-Stationen „Vogelsberger Straße“, „Vogelsberger Straße/Bucheller“ und „Vogelsberger Straße/ Stichstraße“ mit elektrischer Energie versorgt.

Auch die Versorgung der im Geltungsbereich vorhandenen Baulücken mit elektrischer Energie kann grundsätzlich über das vorhandene bzw. entsprechend zu verstärkende 1-kV-Ortsnetz aus den vorgenannten Trafostationen erfolgen.

### 6.6.2 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung der im Geltungsbereich vorhandenen Bebauung kann derzeit über das vorhandene und von der OsthessenNetz GmbH betriebene Trinkwasserversorgungsnetz der RhönEnergie Fulda GmbH sichergestellt werden.

Für die Trinkwasserversorgung der noch unbebauten Grundstücke ist gegebenenfalls eine Erweiterung des Trinkwasserversorgungsnetzes notwendig.

### 6.6.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung zur Abdeckung des Brandschutzes ist mit ... m<sup>3</sup>/h über die Dauer von .... Stunden bei einem Fließdruck von .... bar sichergestellt, wobei entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt heranzuziehen sind.

### 6.6.4 Erdgasversorgung

In ..... befinden sich von der OsthessenNetz GmbH betriebene Erdgasversorgungsleitungen der RhönEnergie Osthessen GmbH, über die ein Teil der im Geltungsbereich vorhandenen Bebauung mit Erdgas versorgt wird. Aus wirtschaftlichen Erwägungen des Netzbetreibers ist kein weiterer Ausbau des Erdgasnetzes geplant.

## 7. Städtebauliche Planung

### 7.1 Alternativenprüfung

Das Plangebiet weist eine durchschnittliche bis geringe Bebauungsdichte mit einem hohen Anteil von unbebauten Grundstücken, Rasenflächen und sonstigen gärtnerischen Nutzungen auf. Mit dem Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden und somit der Innenverdichtung Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt werden. Der Bebauungsplan dient somit gemäß § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1 a Abs. 2 BauGB, da mit der Bebauungsverdichtung der Siedlungsdruck auf neue Baugebiete an den Ortsrändern zumindest reduziert werden kann. Auf eine vertiefende Alternativenprüfung wurde daher verzichtet.

### 7.2 Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

Maß der baulichen Nutzung	
Festsetzung	Begründung
WA – Allgemeines Wohngebiet	<p>Das Gebiet wird aufgrund der Vorbelastungen sowie der beabsichtigten zukünftigen Entwicklung als Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete dem Wohnen.</p> <p>Auf Grundlage des § 4 BauNVO sind im Baugebiet allgemein zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude</li> </ul> <p>Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul> <p>Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sonstige nicht störende Betriebe</li> </ul> <p>Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind Ferienwohnungen, solange Sie der Wohnnutzung eines Gebäudes untergeordnet sind.</p>

<p>Maß der baulichen Nutzung</p>	<p>Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne Ihre Festsetzungen öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 BauNVO).</p> <p>Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets.</p>
<p>GRZ = 0,3</p>	<p>Die GRZ gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Verbindung der Größe der Grundstücksfläche mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Ist die in der Planzeichnung ausgewiesene Fläche geringer als die festgesetzte GRZ, so ist die Planzeichnung maßgeblich.</p> <p>Die bestehende, aufgelockerte Bebauung soll bestehen bleiben. Eine Nachverdichtung soll sich am Bestand orientieren und der ländlich geprägten Randlage des Plangebiet Rechnung tragen. Die bauliche Struktur des Gebietes soll dabei erhalten bleiben. Kleinansiedlungen im nicht störenden gewerblichen Bereich sollen dabei möglich sein, sich aber der bestehenden baulichen Struktur deutlich unterordnen. Den planerischen Schwerpunkt stellt die Wohnnutzung dar.</p> <p>Die Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im gesamten Gemeindegebiet zulässig.</p>

<p>GFZ = 0,5</p> <p>Zahl der Vollgeschosse = II</p>	<p>Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Festsetzung der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe erfolgt einheitlich mit zwei Vollgeschossen. Die Gebäudehöhen werden je nach Dachart separat festgesetzt.</p>
<p>Höhe baulicher Anlagen</p>	<p>Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11 m, variiert aber je nach Dachart. Ein Hubrettungsfahrzeug kann den beplanten Innenbereich innerhalb der Hilfsfrist der Stufe 1 nach Anlage zur FwOV nicht erreichen. Für Geschosse mit Aufenthaltsräumen können mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stellen als zweiter Rettungsweg nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8,00 m berücksichtigt werden.</p>
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	
<p>Bauweise</p>	<p>Es wird grundsätzlich eine „offene“ Bauweise festgesetzt. Im WA-Gebiet wird die offene Bauweise durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.</p>
<p>Baugrenzen</p>	<p>Die Flächen von Hauptbaukörpern werden durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.</p>