

# Gemeinde Eichenzell, Bauverwaltung



## Bebauungsplan Nr. 11, OT Löschenrod „Im Oberfeld – II. Bauabschnitt – 1. Änderung“

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/>

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A – Allgemeine Begründung</b>		
1	Vorbemerkungen	
2	Geltungsbereich	
3	Grundlagen, Veranlassung, Ziel	
4	Planverfahren	
5	Übergeordnete Planungen	
5.1	Regionalplan Nordhessen 2009	
5.2	Flächennutzungsplan	
5.3	Landschaftsplan	
5.4	Bebauungspläne	
5.5	Wasserschutzgebiete	
5.6	Denkmalschutz	
6	Städtebauliche Situation/Bestandsbeschreibung	
6.1	Nutzungsstruktur	
6.2	Geländeverhältnisse/Bodensituation	
6.3	Immissionen und Emissionen	
6.4	Ablagerungen und Kampfstoffe	
6.5	Verkehrliche Erschließung	
6.5.1	Straßenverkehr und fußläufige Erschließung	
6.5.2	Übergeordnete Verkehre	
6.5.3	Ver- und Entsorgung	
7	Städtebauliche Planung	
7.1	Alternativenprüfung	
7.2	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans	

# 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 15.02.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11, OT Löschenrod „Im Oberfeld – II. BA – 1. Änderung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) gefasst.

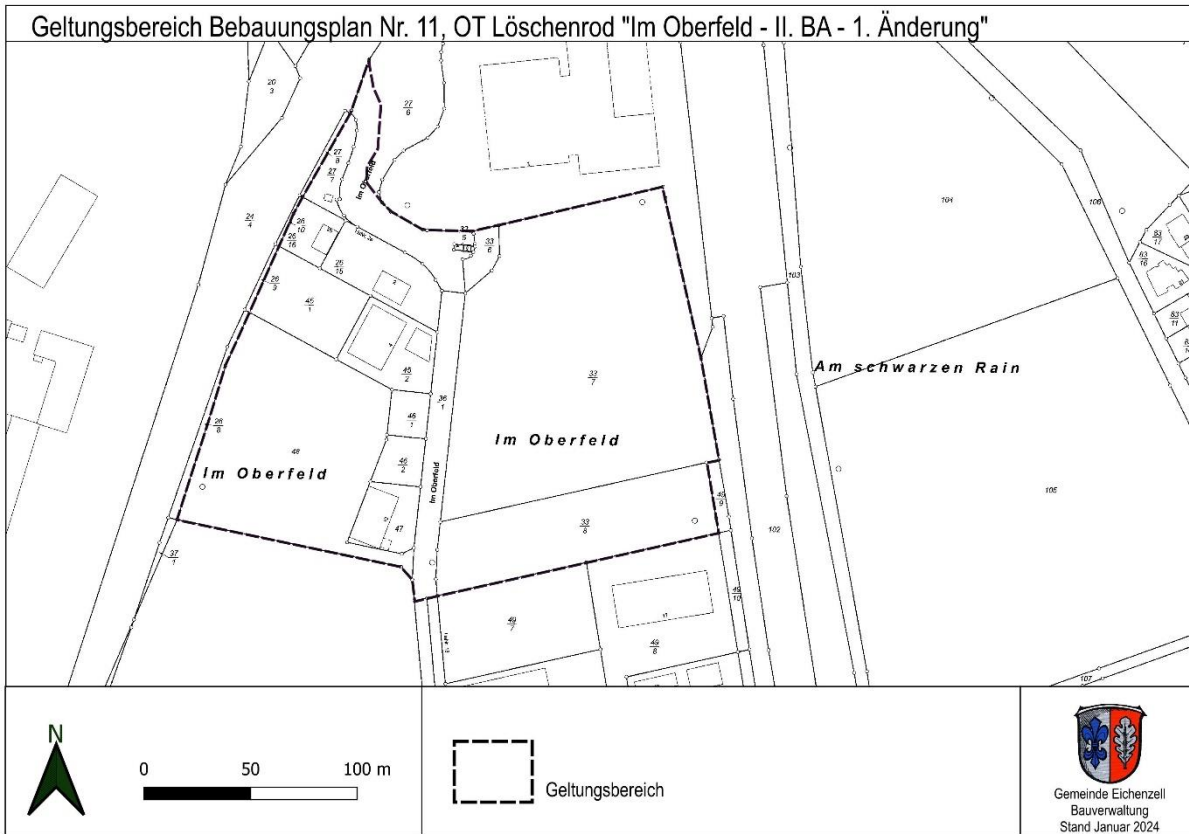
Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand des Ortes Löschenrod sowie östlich der L 3430.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Löschenrod

Flur 4:

- Flst. 26/15, 26/16, 27/6, 27/7, 33/5 33/6, 33/7, 33/8, 36/1, 45/1, 45/2, 46/1, 46/2, 47, 48

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 37.600 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich ist aus nachstehender Abbildung ersichtlich:



### 3. Grundlagen, Veranlassung und Planziel

Für den gesamten Geltungsbereich gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Dessen Festsetzungen sollen in weiten Teilen übernommen werden. Zusätzlich soll in einem Teil des Bebauungsplans die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen möglich sein. In einem anderen Bereich soll die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen ausgeschlossen werden, sofern sie nicht Bestandteil einer betrieblichen Struktur ist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 beabsichtigt die Gemeinde Eichenzell, hochwertige potentielle Gewerbeflächen langfristig zu sichern und die bauliche Entwicklung in diesem Bereich neu zu ordnen. Das Plangebiet weist im überwiegenden Teil eine hohe Bebauungsdichte mit einem Anteil an unbebauten Grundstücken auf.

Neben den Festsetzungen zur Nutzung solarer Energie ist ein weiteres Ziel der Planung, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf einzelnen Grundstücken gemäß § 8 BauGB zu sichern. Der städtebauliche Schwerpunkt soll auf einer gewerblichen Nutzung liegen. Nicht zuletzt ist es städtebauliches Ziel, die Ansiedlung von Nutzungen zu verhindern, die städtebaulich nicht erwünscht sind.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen, überwiegenden gewerblichen Bebauung sowie unter Beachtung der künftigen Gebietsentwicklung wird das Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB festgesetzt und somit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung der nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ermöglicht. Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

## 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.

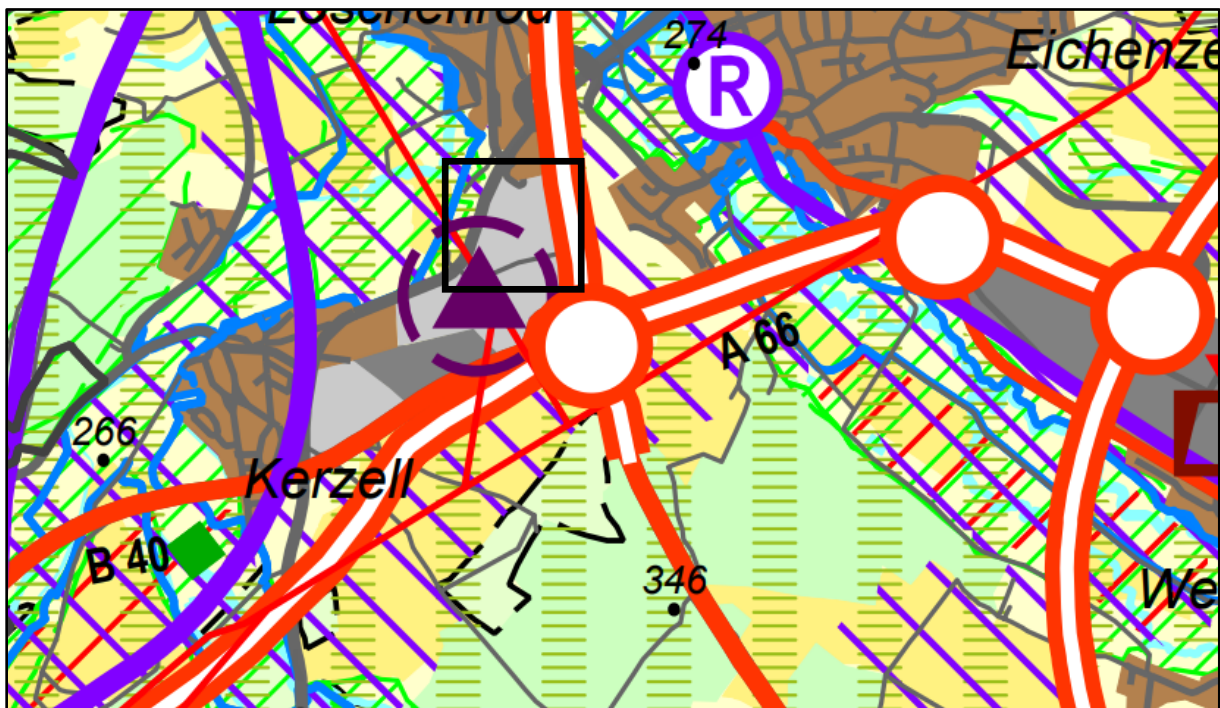
## 5. Übergeordnete Planungen

### 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 Löschenrod liegt damit im Einzugsbereich des Oberzentrums Fulda. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als „Vorranggebiet Gewerbe“ ausgewiesen.

Der Regionalplan Nordhessen sieht für die Fläche ein Vorranggebiet für Industrie- und Gewerbeplanung vor.





## 5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenzell ist der Geltungsbereich des Plangebiets als „Gewerbefläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie als Ablagerungsfläche dargestellt.

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



## 5.3 Landschaftsplan

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

## 5.4 Bebauungspläne

Im Plangebiet gibt es bisher einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

- Nr. 11 „Im Oberfeld – II. Bauabschnitt“ (2003)

Der oben aufgeführte Bebauungsplan soll durch den neuen Bebauungsplan überplant werden.

## 5.5 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 befinden sich keine Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz.

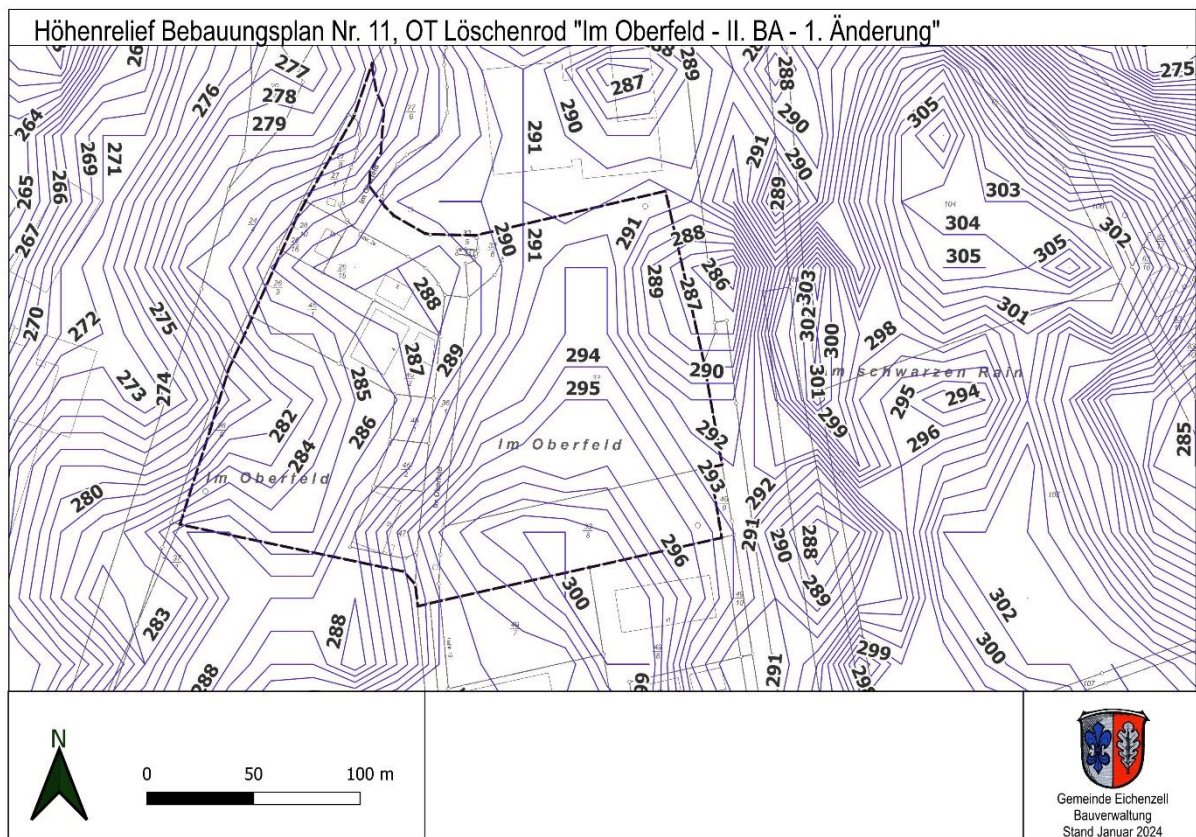
## 6. Städtebauliche Situation und Bestandsbeschreibung

### 6.1 Nutzungsstruktur

Das Nutzungsumfeld wird durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Im Plangebiet gibt es einzelne Baulücken. Eine Haldenabdeckung einer ehemaligen Deponie ist als künstlicher Hügel erkennbar. Am südlichen Rand schließt ein lokaler Erschließungsweg nach Kerzell und die Nachbargemeinde Neuhof an.

### 6.2 Geländeverhältnisse und Boden

Der Geltungsbereich liegt an der tiefsten Stelle auf 282 m.ü.NN. Der Hochpunkt liegt bei 296 m.Ü.NN. Die Geländetopographie ist sehr bewegt und durch Geländemodellierung stark anthropogen überprägt. Die höchste Neigung liegt im nordwestlichen Bereich.





### 6.3 Immissionen und Emissionen

Vorbelastungen gehen von der Nutzung als Gewerbegebiet sowie der Autobahn A66 und der Bundesstraße 27 aus. Eine erhöhte Belastung durch den motorisierten Individualverkehr ist nicht zu erwarten, da es sich hier nur in einem geringen Umfang um Durchfahrtsverkehre handelt.

Aus den genannten Gründen erfolgt eine Ausweisung als Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Dieser sieht an dieser Stelle eine Gewerbe- und Industriefläche vor.

### 6.4 Ablagerungen und Kampfmittel

Nach Auswertung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans sind innerhalb des Plangebietes keine Ablagerungen oder Altlastenverdachtsfälle bekannt. Die Halde selbst wird als ehemalige Deponie geführt und gilt als solche abgewickelt und ordnungsgemäß verdeckt und renaturiert.

### 6.5 Verkehrliche Erschließung

#### 6.5.1 Straßenverkehr und fußläufige Erschließung

Das Plangebiet ist durch Straße „Im Oberfeld“ in ausreichendem Maße verkehrlich erschlossen. Zusätzliche Erschließungen sind nicht vorgesehen. Bestehende nicht-gewidmete Nebenstraßen werden baurechtlich gesichert und bleiben bestehen.

#### 6.5.2 Übergeordneter Verkehr

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich das Autobahnkreuz Fulda-Süd sowie die Autobahn A66. Östlich verläuft die Bundesstraße 27.

### 6.6 Energie und Trinkwasser

#### Stromversorgung:

Die bestehende Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs wird derzeit über das in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandene 1kV-Ortsnetz der OsthessenNetz GmbH aus der vorhandenen Trafostation „Löschentrod/ Im Oberfeld“ mit elektrischer Energie versorgt. Die Versorgung der im Geltungsbereich noch freien Grundstücksflächen mit elektrischer Energie soll bei kleinerem und mittlerem Leistungsbedarf ebenfalls über die vorgenannten Stromversorgungsanlagen bzw. bei höherem elektrischen Bedarf über kundeneigene Trafostationen direkt aus dem 20 kV-Netz erfolgen.

Sofern durch geplante Bauvorhaben Änderungen an vorhandenen Stromanschlüssen erforderlich werden, sollte der jeweilige Bauherr bzw. das beauftragte Planungsbüro frühzeitig mit der Osthessen Netz GmbH zwecks Abstimmung von Einzelheiten Verbindung aufnehmen.

Ebenso sollte bei der Ansiedlung neuer Betriebe auf den derzeit noch unbebauten Grundstücken der jeweilige Bauherr bzw. das beauftragte Planungsbüro so früh wie möglich einen entsprechenden Stromanschluss beantragen.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung des Stromanschlusses können dann eingeplant und rechtzeitig ausgeführt werden.



Wie die von der vorgenannten Freiflächen-Photovoltaik-Anlage erzeugte elektrische Energie in das Stromversorgungsnetz der OsthessenNetz GmbH eingespeist werden kann, ist in erster Linie von der Höhe der möglichen Einspeiseleistung abhängig. Der Investor sollte daher bezüglich des Einspeiseanschlusses bereits in der Planungsphase mit der OsthessenNetz GmbH Kontakt aufnehmen.

Für eine Einspeisevergütung nach EEG ist sicherzustellen, dass alle Vergütungsvoraussetzungen gemäß EEG gegeben sind.

#### Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung der im Geltungsbereich vorhandenen Bebauung kann derzeit über das in der Straße „Im Oberfeld“ vorhandene und von der OsthessenNetz GmbH betriebene Trinkwasserversorgungsnetz der RhönEnergie Fulda GmbH sichergestellt werden.

Ebenso ist die Löschwasserversorgung zur Abdeckung des Brandschutzes mit derzeit 48m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden bei einem Fließdruck größer 2,5 bar sichergestellt, wobei entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt heranzuziehen sind. Wird ein neuer Trinkwasseranschluss benötigt, so sollte der jeweilige Bauherr bzw. das beauftragte Büro diesen ebenfalls so früh wie möglich über den Punkt „Hausanschluss“ auf unserer Seite [www.osthessenetz.de](http://www.osthessenetz.de) beantragen.

Nur so wird gewährleistet, dass eventuell erforderlich werdende Erweiterungen des Trinkwasserversorgungsnetzes sowie die Ausführungsarbeiten zur Herstellung des Trinkwasseranschlusses eingeplant und rechtzeitig ausgeführt werden.

#### Erdgasversorgung:

In der Straße „Im Oberfeld“ befindet sich eine von der OsthessenNetz GmbH betriebene Erdgasversorgungsleitung der RhönEnergie Osthessen GmbH. Grundstücke die sich im unmittelbaren Bereich der vorgenannten Erdgasversorgungsleitung befinden, können prinzipiell an diese angeschlossen werden.

Wird ein entsprechender Erdgasanschluss gewünscht, sollte der jeweilige Bauherr bzw. das beauftragte Planungsbüro zwecks Klärung der Anschlussmöglichkeiten ebenfalls frühzeitig mit der OsthessenNetz GmbH Verbindung aufnehmen.

## 7. Städtebauliche Planung

### 7.1 Alternativenprüfung

Das Plangebiet weist eine durchschnittliche Bebauungsdichte mit einem moderaten Anteil von unbebauten Grundstücken, Rasenflächen und sonstigen gärtnerischen Nutzungen auf. Mit dem Bebauungsplan ist keine Nachverdichtung vorgesehen. Trotzdem ermöglicht der Bebauungsplan eine moderate Weiterentwicklung des Gebietes. Damit wird der Innenverdichtung Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt. 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 Gewerbegebiete 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
Fläche für den Energiebedarf - Solarenergie	<p>Zulässig ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage mit den entsprechenden Nebengebäuden, Leitungen und sonstigen technischen Bauwerken, sowie betriebsbedingt notwendige Einfriedungen.</p> <p>Im Rahmen des formellen Bauantragsverfahrens ist für die als Sondergebiet Photovoltaik ausgewiesene Fläche eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz durchzuführen.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Oberen Naturschutzbehörde im Einvernehmen mit den sonstigen relevanten Fachbehörde abzustimmen.</p> <p>Die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage bedarf der altlastenrechtlichen Zustimmung nach § 11 Abs. 2 HAltBodSchG, welche vor Errichtung beim Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2, als zuständiger Bodenschutzbehörde einzuholen ist.</p> <p>Im Bauantragsverfahren sind die Blendwirkungen einer Photovoltaik-Anlage mittels Blendgutachten zu prüfen. Eine Blendwirkung auf Wohngebäude oder angrenzende Bundes- oder Landesstraße ist auszuschließen. Die Hinweise der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtemissionen ist zu beachten.</p>
GE - Gewerbegebiet	<p>Das Gebiet wird aufgrund der baulichen Realitäten vor Ort sowie der beabsichtigten zukünftigen Entwicklung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.</p> <p>Auf Grundlage des § 8 BauNVO sind im Baugebiet allgemein zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude</li><li>• Tankstellen</li><li>• Anlagen für sportliche Zwecke</li></ul> <p>Auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 BauNVO sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.</li></ul> <p>Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die übrigen nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.</p> <p>Ebenfalls ausgeschlossen ist die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen.</p> <p>Ausgenommen sind Anlagen, die einen betrieblichen Zusammenhang haben und mindestens 75% des produzierten Stroms innerbetrieblich verbrauchen.</p> <p>Einzelhandel und Großhandel, der sich wie großflächiger Einzelhandel auswirkt, ist unzulässig.</p> <p>Ausnahmsweise können Betriebe mit den nachfolgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimenten „Baustoffe, Bau- und Ausbaumaterialien, Brennstoffe, Reifen, Gartenbedarf, Autos, Campingwagen, Möbel oder Teppichböden“ unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Daneben können Verkaufsflächen dann zugelassen werden, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden und zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf in diesen Fällen nur</p>
--	--

	<p>einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche von max. 15% der in Nutzung befindlichen, überbauten Grundstücksfläche und insgesamt nicht mehr als 200 qm pro Betrieb einnehmen.</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 = 0,8</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>Aufgrund der gewerblichen Nutzung in Verbindung mit den erforderlichen Stellplätzen wird eine Grundflächenzahl von 0,8 GRZ festgesetzt. Die Dichte soll der zukünftigen Bebauung des Bestandes entsprechen.</p> <p>Die Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im gesamten Gemeindegebiet zulässig. Die gewählte GRZ von 0,8 entspricht den Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne.</p>



<p>GFZ = 1,6</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 Traufhöhe beträgt 9,00 m.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe wird mit 12.50 m festgesetzt.</p> <p>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. Innerhalb des Gewerbegebietes sind Baukörper mit mehr als 25.00 m Länge architektonisch zu gliedern.</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>
<p>Flächen für den Ablagerungen (§4 PlanZV)</p>	<p>Im Plangebiet wird eine Fläche für Ablagerungen festgesetzt.</p> <p>Die Ausweisung erfolgt zur baurechtlichen Sicherung des dortigen Bestandes und der vorherrschenden Nutzung.</p>
<p>Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und den Brandschutz</p>	<p>Die Ausweisung erfolgt auf Grundlage der bestehenden Löschteiche</p>