

# Gemeinde Eichenzell

## Begründung



**Gemeinde Eichenzell**

Schlossgasse 4 in 36124 Eichenzell

Telefon +49 (0) 66 59 / 979-0

**BAUSTATIK-BAUPLANUNG**  
Dipl.-Ing. Christian Herget



Str. des Friedens 10 36419 Geisa  
Tel.: 036967/ 766-0  
Fax: 036967/ 766- 20

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30  
„Wohnquartier Turmstraße/ Wilhelmstraße“**

# Inhalt

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| 1. Rechtsgrundlagen .....                                    | 3  |
| 2. Veranlassung und Ziele des Bebauungsplans .....           | 3  |
| 3. Geltungsbereich und Planungsgegenstand .....              | 5  |
| 4. Übergeordnete Planungen .....                             | 6  |
| 4.1 Regionalplan Nordhessen .....                            | 6  |
| 4.2 Flächennutzungsplan .....                                | 7  |
| 5. Städtebauliche Planung.....                               | 8  |
| 5.1 Planungskonzept.....                                     | 8  |
| 5.2 Ver- und Entsorgung .....                                | 8  |
| 5.3 Verkehrserschließung .....                               | 8  |
| 5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung .....                  | 8  |
| 5.4.1 Art der baulichen Nutzung .....                        | 8  |
| 5.4.2 Maß der baulichen Nutzung .....                        | 8  |
| 5.4.3 überbaubare Grundstücksfläche .....                    | 9  |
| 5.4.4 Höhe der baulichen Anlagen.....                        | 9  |
| 5.4.5 Dachform/ Dachneigung .....                            | 9  |
| 5.4.6 Stellplätze und Nebenanlagen .....                     | 9  |
| 5.6 Grunddienstbarkeit .....                                 | 9  |
| 6. Umweltentwicklung.....                                    | 10 |
| 6.1 Standort .....                                           | 10 |
| 6.1.1 Lage, Topographie.....                                 | 10 |
| 6.1.2 Nutzung, Bestand .....                                 | 10 |
| 6.1.3 Potentielle natürliche Vegetation.....                 | 10 |
| 6.1.4 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope .....    | 10 |
| 6.2 Umweltzustand und zu erwartende Umweltauswirkungen ..... | 10 |
| 6.2.1 Arten und Biotope .....                                | 10 |
| 6.2.2 Geologie, Böden .....                                  | 11 |
| 6.2.3 Wasser .....                                           | 11 |
| 6.2.4 Klima .....                                            | 11 |
| 6.2.5 Orts- und Landschaftsbild .....                        | 11 |
| 6.2.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....               | 11 |
| 6.2.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung .....      | 13 |
| 6.3 Bilanz und Maßnahmen .....                               | 13 |
| 6.3.1 Flächenbilanz .....                                    | 13 |

|       |                                        |    |
|-------|----------------------------------------|----|
| 6.3.2 | Maßnahmen zur Eingriffsminderung ..... | 13 |
|-------|----------------------------------------|----|

## 1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. I S. 338)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Dezember 2016 (GVBl. 2016 S. 211)

## 2. Veranlassung und Ziele des Bebauungsplans

Ein Bauträger beabsichtigt die Flurstücke 160/4; 542/157 und 154/8 (Teilfläche) nutzbar zu machen und der Wohnbebauung zuzuführen. Auf dem Flurstück 160/4 standen ein Wohnhaus und eine Scheune. Beide Gebäude wurden abgerissen. In der Baulücke soll eine Wohnanlage mit 19 Wohneinheiten entstehen. Die Grundstücke sind von der Wilhelmstraße bzw. der Turmstraße zu erreichen. In der näheren Umgebung befinden sich die Gemeindeverwaltung, Bäckerei, Metzger, Banken, Gastronomie, Grundschule und Kindergarten. Dies ist alles in unmittelbarer Nähe bzw. fußläufig zu erreichen.

In der Sitzung vom 16.05.2019 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Wohnquartier Turmstraße/Wilhelmstraße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Planung des Bauträgers vom 12.08.2019, zuletzt geändert am 24.06.2020.



Abbildung 1: Nord-West-Ansicht Plangebiet; bestehendes Wohnhaus und bestehende Scheune (vor dem Abbruch)



Abbildung 2: Süd-West-Ansicht Plangebiet (vor dem Abbruch)

### 3. Geltungsbereich und Planungsgegenstand

Das Planungsgebiet befindet sich in der

Gemarkung Eichenzell,  
Flur 10,  
Flurstücke 160/4; 542/157; 154/10

Der Geltungsbereich wird im Westen von der Wilhelmstraße und im Norden von der Turmstraße begrenzt. Im Osten befinden sich bereits Bebauung und Grünfläche. Das Plangebiet ist im Süden durch vorhandene Bebauung begrenzt. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Gemeindeverwaltung, Bäckerei, Metzger, Banken, Gastronomie, Grundschule und Kindergarten.

Es wird eine Fläche von ca. 1882 m<sup>2</sup> in den Planungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.



Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan Nordhessen

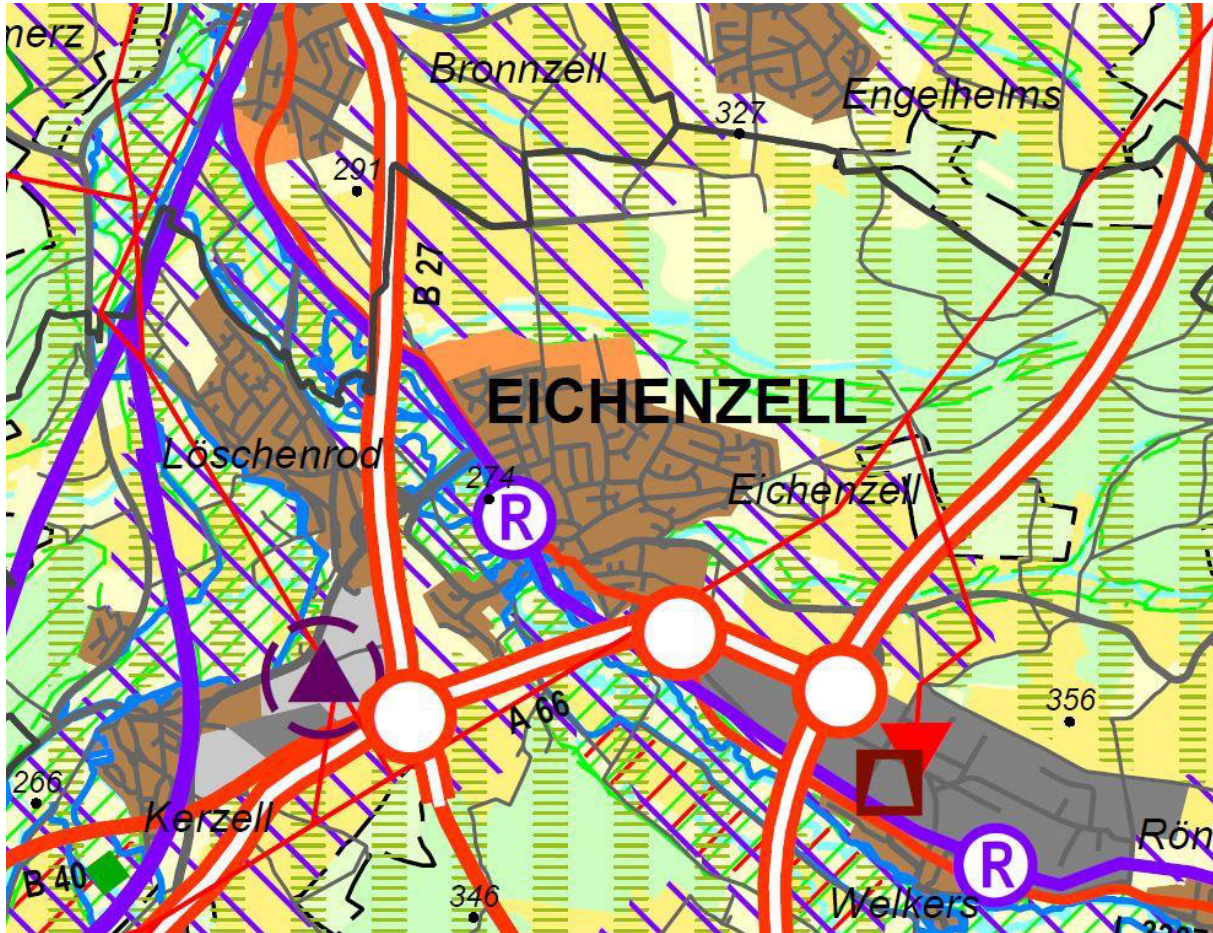


Abbildung 4: Auszug Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Planungsgebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen. In der Begründung zum Regionalplan Nordhessen 2009 heißt es „Die Nutzung bislang unbebauter Flächen sowie die Reaktivierung nicht mehr genutzter Gewerbeflächen und leer stehender Gebäude im Siedlungszusammenhang (d. h. auf nach § 30 bzw. 34 BauGB bebaubaren Grundstücken) sollen vorrangig vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen am Ortsrand bzw. in den „Vorranggebieten Siedlung Planung“ oder „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung“ erfolgen. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. Flächenneuausweisungen für Siedlungszwecke sowie Industrie und Gewerbe dürfen nur dann erfolgen, wenn solche Bestandsflächen nicht verfügbar oder für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet sind.“ Mit der vorliegenden Planung wird eine Baulücke im Bestand neu erschlossen und nutzbar gemacht.

## 4.2 Flächennutzungsplan

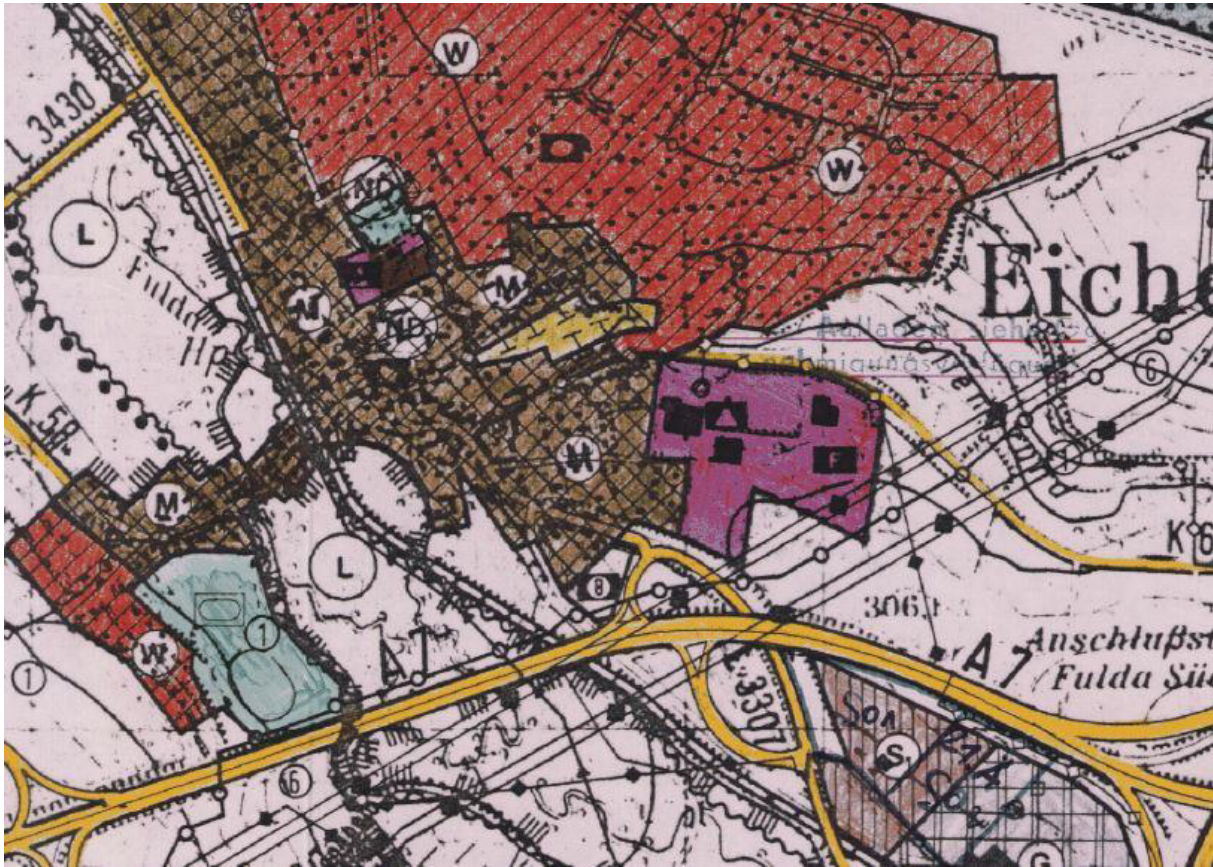


Abbildung 5: Auszug Flächennutzungsplan 1997

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan (Rechtskraft 05.02.2020) wird das Planungsgebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. In der Baunutzungsverordnung heißt es unter § 6 Mischgebiete: „(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordhessens und dem Flächennutzungsplan bestehen für den zu überplanenden Bereich keine entgegenstehenden Nutzungsansprüche. Der Maßnahme stehen somit keine planerischen Festlegungen entgegen.

## 5. Städtebauliche Planung

### 5.1 Planungskonzept

Das Plangebiet umfasst eine innerörtliche teilweise noch unerschlossene Baufläche. Die vorhandene Bebauung wurde abgerissen. Auf der Fläche wird eine Wohnanlage errichtet. Parkflächen, sowie Grünflächen werden auf dem Grundstück angelegt. Vor dem Hintergrund der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird maximaler Wohnraum auf einer geringen Grundfläche geschaffen. Es wird zentrumsnah eine Wohnbebauung realisiert, um den Wohnungsbedarf in Eichenzell zu minimieren.

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungssysteme sind in der Straße vorhanden. Die Mehrbelastung durch die Wohnanlage ist im Zuge der Genehmigungsplanung zu überprüfen.

### 5.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich an den Zufahrtstraßen Wilhelmstraße und Turmstraße. Über beide Straßen kann die geplante Bebauung erreicht werden. Die Erschließung des Plangebiets muss ohne Behinderung Dritter erfolgen. Der Knotenpunkt Wilhelmstraße/Turmstraße ist durch Schaffung von ausreichend groß dimensionierten Zufahrten zu entlasten. Für die Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen sind Maßnahmen von der Gemeinde Eichenzell zu ergreifen.

### 5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 5.4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wird für die Grundstücke das „Allgemeine Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) definiert. Hierbei wird vor allem die Fläche der Wohnnutzung zugeschrieben. Es sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### 5.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 3 begrenzt.

### 5.4.3 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die eingetragenen Baugrenzen (§9 (1) Nr. 2 BauGB; §23 BauNVO) festgelegt.

### 5.4.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die fertige Erdgeschossfussbodenhöhe wird festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhen werden gemessen von der festgesetzten fertigen Erdgeschossfussbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

### 5.4.5 Dachform/ Dachneigung

Die Dachformen des Allgemeinen Wohngebiets werden auf Satteldächer mit einer Dachneigung von 37°- 40°, flach geneigte Dächer und Flachdächer festgesetzt. Auf die Gaubensatzung der Gemeinde Eichenzell in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.

### 5.4.6 Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenzell ist zu beachten. Um den verkehrstechnischen Knotenpunkt zu entlasten, wird empfohlen, Stellplätze für Besucher anzuordnen. Damit wird das Parken auf den anliegenden Straßen verringert.

## 5.6 Grunddienstbarkeit

Auf die Flurstücke 160/4; 542/157 und 154/10 ist ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Flurstücks 154/9 eingetragen. Im Süden der Flurstücke wird ein 3m breiter Fahrstreifen an den Grundstücksgrenzen angeordnet. Die Erschließung des begünstigten Flurstücks ist zu sichern.

## 6. Umweltentwicklung

### 6.1 Standort

#### 6.1.1 Lage, Topographie

Die im vorliegenden Bebauungsplan behandelte Fläche liegt in der Gemeinde Eichenzell östlich des Ortskerns von Eichenzell an einem nach Süden geneigten Hang in einer Höhe von etwa 300 m über NN.

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Osthessischen Bergland und hier zur Haupteinheit Vorder- und Kuppenrhön. Es liegt am Rand des Westlichen Rhönvorlandes.

#### 6.1.2 Nutzung, Bestand

Die innerörtliche Fläche ist teilbebaut.

#### 6.1.3 Potentielle natürliche Vegetation

Die im Planungsgebiet vorkommenden Braunerden sind natürlicher Standort für den Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald. Bodenständige Baumart ist u.a. die Buche (*Fagus sylvatica*).

#### 6.1.4 Schutzgebiete / gesetzlich geschützte Biotope

Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete u.a.) oder sonstige nach Gesetz geschützte Objekte / Strukturen werden durch das Plangebiet nicht berührt.

### 6.2 Umweltzustand und zu erwartende Umweltauswirkungen

#### 6.2.1 Arten und Biotope

Zustand: Es besteht eine Mischgebietsnutzung dem alten Ortskern entsprechend.

Auswirkungen: Bei der Umsetzung des Vorhabens ergeben sich für das Schutzgut keine bis derart geringe Auswirkungen, dass kein Unterschied zu den bisherigen Veränderungen um das Planungsgebiet (z.B. durch Bautätigkeit) feststellbar sein wird.

### 6.2.2 Geologie, Böden

Zustand: Gebäude- und Freifläche im innerörtlichen Bereich mit bereits eingeschränkten Bodenfunktionen. Generell kommt Böden aufgrund ihrer Eigenschaften und den daraus resultierenden Funktionen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt zu (Regelungs- und Speicherfunktion, Lebensgrundlage und Lebensraumfunktion, Nutzungsfunktion für die Landwirtschaft, Archivfunktion der Zeit- und Naturgeschichte). Zur Beurteilung der Bodenfunktionen im Planungsgebiet wird auf die bodenfunktionale Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zurückgegriffen. Danach bleibt das Planungsgebiet als Siedlungsfläche unbewertet. Dem Schutzgut kommt für den Standort somit eine geringe Bedeutung zu.

Auswirkungen: Es ergeben sich maximal geringe Auswirkungen durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades.

### 6.2.3 Wasser

Zustand: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Auswirkungen: Es ergeben sich geringe Auswirkungen.

### 6.2.4 Klima

Zustand: Das bebaute Planungsgebiet hat kaum Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, da neben Bebauung nur bewachsene Grünflächen vorhanden sind.

Auswirkungen: Durch das Vorhaben sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### 6.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Zustand: Insgesamt kommt der Fläche inmitten der Ortslage geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Auswirkungen: Das Gebäude fügt sich in seiner Höhe in die umliegende Bebauung ein. Durch die Gestaltung (optischer Einschnitt) wird das Erscheinungsbild in seiner Größe minimiert, sodass es sich in die Umgebung einfügt. Es ist eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

### 6.2.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zustand: Der Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplans ist Bestandteil der denkmalrechtlich geschützten Gesamtanlage Eichenzell. In der Gesamtanlage fallen neben gut erhaltenen Gebäuden vorwiegend erhaltenswerte Sandsteinmauern auf.

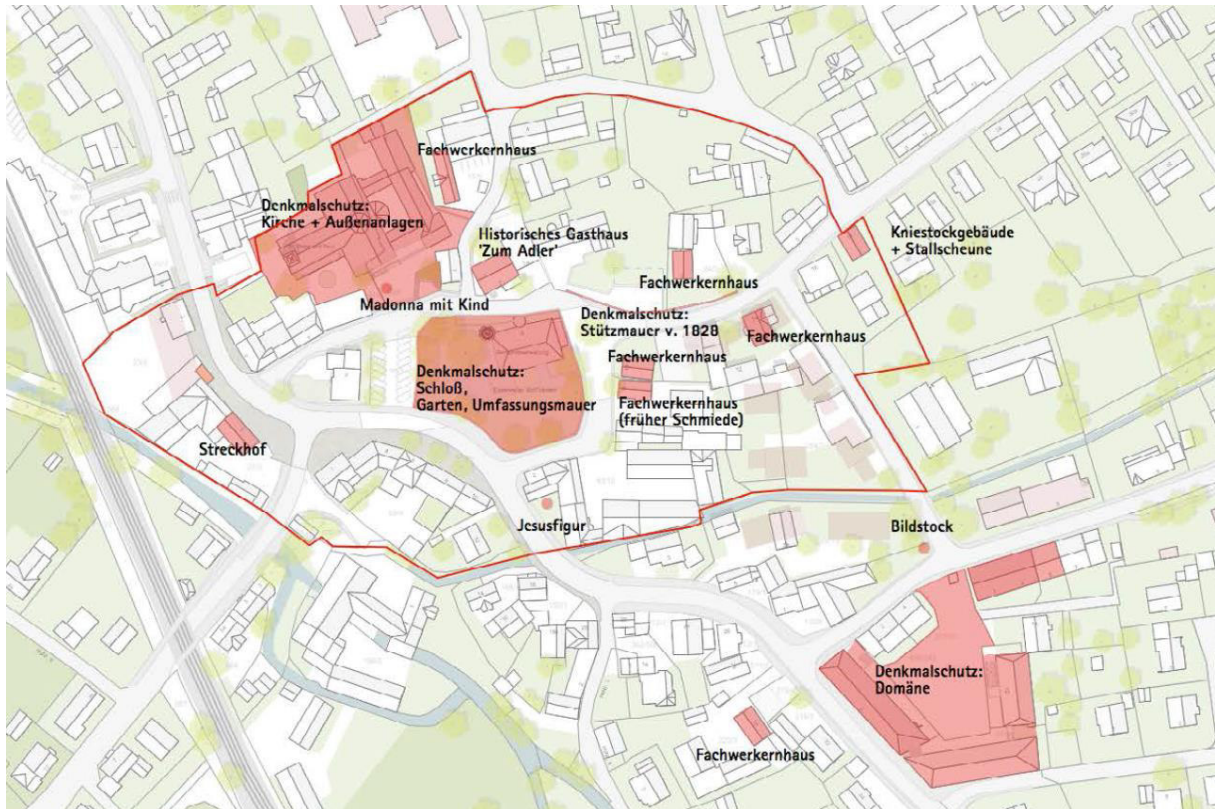


Abbildung 6: Denkmalschutz, Gesamtanlage aus Quartierskonzept Ortskern Eichenzell 03/2017

**Auswirkungen:** Das Gestaltungskonzept muss sich der umliegenden Bebauung und den vorhandenen Denkmälern angleichen. Es werden Satteldächer mit roten Eindeckungen, gedeckte Fassadenfarben und Sockelelemente ähnlich des Sandsteinmaterials empfohlen.



Abbildung 7 & 8: Ortsbild aus Quartierskonzept Ortskern Eichenzell 03/2017

## 6.2.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand: Das Plangebiet liegt nahe des Ortskerns ohne Bedeutung für die innerörtliche Erholung, da es sich um ein abgeschlossenes Grundstück handelt. Die Lärmsituation entspricht der Nutzung.

Auswirkungen: Die neue Nutzung bedingt eine gewisse Durchlässigkeit und kommt der innerörtlichen Freiraumqualität zugute.

## 6.3 Bilanz und Maßnahmen

### 6.3.1 Flächenbilanz

|                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bestand</b>                      | <b>ca.</b>                 |
| Ortslage                            | 1.882 m <sup>2</sup>       |
| <b>Gesamtsumme</b>                  | <b>1.882 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Planung</b>                      | <b>ca.</b>                 |
| Wohnhaus                            | 579 m <sup>2</sup>         |
| Freiflächenversiegelung             | 550 m <sup>2</sup>         |
| <b>Summe zulässige Versiegelung</b> | <b>1.129 m<sup>2</sup></b> |
| Grünflächen                         | 753 m <sup>2</sup>         |
| <b>Gesamtsumme</b>                  | <b>1.882 m<sup>2</sup></b> |

Mit der Planung wird eine Versiegelung von insgesamt ca. 1.129m<sup>2</sup> oder 60% zulässig, die damit absolut im vertraglichen Bereich einer Nachverdichtung im Zuge der Innenentwicklung liegt.

### 6.3.2 Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt, das Ortsbild und die resultierenden Wechselwirkungen so gering wie möglich zu halten, werden Beschränkungen u.a. des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt.