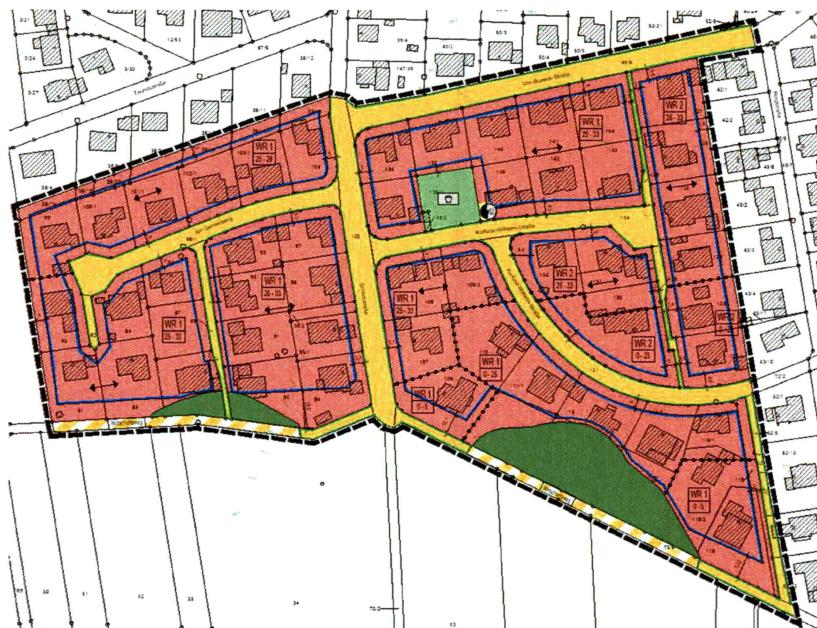




Gemeinde Künzell
Landkreis Fulda

Bebauungsplan Nr. 6 „Gehrenberg“, OT Engelhelms, 2. Änderung

Begründung



Vorentwurf vom 15.12.2025

TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Exemplar der frühzeitigen Beteiligung §31

17.12.25 – 20.01.26

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

Lea Karl
M.Sc. Stadt- und Raumplanung

Planstand: Vorentwurf vom 15.12.2025

Nürnberg, 15.12.2025
TB|MARKERT

Künzell, _____
Gemeinde Künzell

Matthias Fleischhauer

Bürgermeister Timo Zentgraf

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	4
A.4	Ausgangssituation	4
A.5	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	5
A.5.1	Übergeordnete Planungen	5
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	6
A.5.3	Naturschutzrecht	6
A.5.4	Wasserhaushalt	6
A.5.5	Immissionsschutz	6
A.5.6	Denkmalschutz	6
A.5.7	Kampfmittel und Altlasten	7
A.6	Planinhalt	7
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
A.6.2	Art der baulichen Nutzung	7
A.6.3	Mindestbaugrundstücksgröße, Mindestbreite der Baugrundstücke	8
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	8
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	8
A.6.6	Örtliche Bauvorschriften	9
A.6.7	Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
A.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
A.8	Verzeichnis der Anlagen	10
A.9	Rechtsgrundlagen	10

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Urfassung des Bebauungsplans Nr. 6 „Gehrenberg“ wurde im Jahr 1975 rechtsverbindlich. Das Baugebiet ist bis heute in wesentlichen Teilen realisiert. Der Bebauungsplan beinhaltet u. a. Festsetzungen zu Dachformen (Satteldach/Walmdach/Flachdach) und hierauf bezogene Dachneigungen, und Vollgeschossen. Im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplans (Textänderung von 1986) wurden zusätzlich Dachgauben zugelassen.

Im Zuge von Umbauten und Modernisierungen des Gebäudebestandes ist von Seiten einzelner Grundstückseigentümer der Wunsch an die Gemeinde herangetragen worden, ein gaubenbestücktes Dach durch ein Staffelgeschoss zu ersetzen.

Um die Erneuerung und Modernisierung des Gebäudebestands insgesamt zu befördern, erachtete die Gemeindevorvertretung es als erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 6 „Gehrenberg“ zu ändern.

A.2 Ziele und Zwecke

Wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung sind Anpassungen der Festsetzungen zur Höhenentwicklung sowie zu Dachformen. Das bewirkt die zulässige Gleichstellung von Staffelgeschossen mit der Errichtung von Gebäuden mit geneigtem Dach. Weiterhin soll der Textteil insgesamt an die aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst werden. Im Einzelfall sollen auch Staffelgeschosse zulässig sein, wenn diese der Definition des § 2 Abs. 5 HBO für ein Staffelgeschoss nicht entsprechen und bauordnungsrechtlich ein weiteres Vollgeschoss darstellen. Insgesamt sollen gestalterische Mindestanforderungen an die Ausbildung eines Staffelgeschosses in die Planung aufgenommen werden.

A.3 Verfahren

Die Gemeindevorvertretung der Gemeinde Künzell hat in ihrer Sitzung am 15.05.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Gehrenberg“, OT Engelhelms nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Es wurde festgelegt, dass das Bauleitplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

A.4 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von dem Ortsteil Engelhelms. Mit der Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich alle Grundstücke in privatem Eigentum. Das Bebauungsplangebiet ist nahezu vollständig realisiert; die Bebauung stellt sich als freistehende Einzelhäuser dar.

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 vier 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 als direkt angrenzende Nachbargemeinde zur Stadt Fulda, welche im LEP gleichzeitig als Oberzentrum definiert wird, in eben jenem Verdichtungsraum. Der Ortsteil Engelhelms der Gemeinde Künzell befindet sich aufgrund der Distanz zum Hauptort Künzell im ländlich geprägten Raum.

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

1.4 Ländliche Räume

(G) Der Ländliche Raum soll als attraktiver, eigenständiger und zukunftsfähiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts-, Natur- und Erholungsraum erhalten und weiterentwickelt werden. Der Vielfalt und Eigenart der Ländlichen Räume sollen durch teilräumliche Strategien und Entwicklungskonzepte, die die vorhandenen Potenziale nutzen, 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.

A.5.1.2 Regionalplan Nordhessen 2009

Nach Grundsatz 1 des Regionalplans Nordhessen 2009, ist in den Teirläufen mit einer noch wachsenden oder weitgehend stabilen Bevölkerung eine Erhöhung der Siedlungsdichte anzustreben. Für neue Wohngebiete sollen in den Bebauungsplänen geeignete Festsetzungen getroffen werden, um verdichttere Bauweisen zu ermöglichen. Ausweislich der Begründung des Regionalplans sollen auch Verdichtungen der bestehenden Baugebiete angestrebt werden.

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Künzell in der Fassung vom 21.02.2023 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Bebauungsplanänderung ist, nachdem keine Änderungen der Art der baulichen Nutzung vorgesehen sind, aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6 „Gehrenberg“, OT Engelhelms sowie dessen 1. Änderung. Die 1. Änderung wurde am 20.01.1987 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Baurecht bemisst sich damit nach § 30 BauGB. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit seiner 1. Änderung setzt das Plangebiet als Reines Wohngebiet fest. Zulässig ist ein Vollgeschoss, in Teilbereichen auch zwei Vollgeschosse. Festgesetzt wird weiterhin eine Grundflächenzahl (30 vom 100) sowie eine Geschossflächenzahl (40 vom 100) bzw. 60 vom 100 in den Bereichen mit zwei zulässigen Vollgeschossen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt.

A.5.3 Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten im Sinne der §§ 23-24 und 28-29 BNatSchG. Es liegen weiterhin keine amtlich kartierten Biotope und gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG) im Betrachtungsraum vor.

A.5.4 Wasserhaushalt

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Zone IIIB. Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich oder in der näheren Umgebung vorhanden. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet zu erwarten.

A.5.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet treten Verkehrslärmemissionen in Form von Ziel- und Quellverkehren in bzw. aus dem Bebauungsplangebiet selbst auf. Durch die vorliegenden Bebauungsplanänderung sind keine Veränderungen hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden oder vom Plangebiet ausgehenden Emissionen zu erwarten.

A.5.6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

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 Unterer 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.5.7 Kampfmittel und Altlasten

Der Gemeinde sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.6 Planinhalt

Vorbemerkung:

Zum besseren Verständnis der Planung, ist der Begründung zur Bebauungsplanänderung eine synoptische Gegenüberstellung der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6 „Gehrenberg“ sowie der mit dieser Änderung geplanten Festsetzungen beigefügt.

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 38/13, 38/16, 38/17, 38/18, 38/19, 38/20, 38/21, 52/5, 52/12, 52/13, 52/16, 68/2, 73/8, 81, 82, 83, 84, 85, 86/3, 87, 88, 89/1, 90, 91, 92, 93, 94, 95/1, 95/2, 96, 97, 98/1, 99, 100/1, 101/1, 102/1, 103/1, 104, 105, 106, 107, 108, 109/3, 110, 111/1, 111/2, 112, 113, 114/3, 115, 116/1, 116/2, 118, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 134, 135, 136, 137, 138/1, 138/2, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145/8 in der Gemarkung Engelhelms, Flur 5.

Nicht einbezogen werden damit diejenigen Flächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6 „Gehrenberg“, die von der Genehmigung durch das Regierungspräsidium ausgenommen wurden.

Die zweite Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 „Gehrenberg“, OT Engelhelms ersetzt in ihrem räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

A.6.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gegenüber der geltenden Fassung des Bebauungsplans unverändert als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Der Urfassung des Bebauungsplans lag die BauNVO 1968 zugrunde.

Die zwei Flächen im südlichen Bereich des Geltungsbereichs sind im Zuge der zweiten Änderung als private, nicht überbaubare Grünflächen festgesetzt.

Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

A.6.3 Mindestbaugrundstücksgröße, Mindestbreite der Baugrundstücke

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden sinngemäß in die Bebauungsplanänderung übernommen. Geregelt wird wie gehabt das Mindestmaß für die Größe der Baugrundstücke (600 m^2) sowie eine Mindestbreite der Grundstücke von 20,0 Metern. Von der Mindestbreite ausgenommen werden Grundstücke, deren spezifische Lage ein Abweichen erfordert, d. h. im Fall von Eckgrundstücken sowie am Anschluss von Wendeanlagen.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen bleiben unverändert.

Alternativ zu den festgesetzten Dachneigungen in der Steildachvariante ist die Ausbildung des obersten Geschosses als Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5 Grad zulässig, wenn dieses als Staffelgeschoss ausgebildet wird.

Bedingung für die Errichtung eines Staffelgeschosses ist ein regelmäßiges Zurückspringen der talseitigen Außenwand von dem darunterliegenden Geschoss um mindestens zwei Meter, um durchgängige aufgehende Wände von drei Geschossen zu vermeiden und eine Höhenstaffelung zu ermöglichen.

Die Festsetzungen zu den zulässigen Wandhöhen werden in der Bebauungsplanänderung angepasst. Im WR1 sind maximale Trauf- und Firsthöhen bei Gebäuden mit geneigtem Dach auf 6,5 Meter und 10,5 Meter und bei Flachdächern die Attika- und Gebäudehöhen bei 6,5 Meter und 9,5 Meter festgesetzt. Im WR2 sind die Trauf- und Firsthöhen bei geneigten Dächern auf 7,5 Meter und 12 Meter festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdächern liegen die Werte für Attika- und Gebäudehöhen auf 7,5 Meter und 10,5 Meter. Die Erhöhung vermeidet Härten beim Bauen im bewegten Gelände und ermöglicht bei Neubauten die erforderlichen Deckenstärken, die z. B. für den Einbau raumluftechnischer Anlagen erforderlich sind.

Ausnahmsweise kann von der Einhaltung, der festgesetzten Grenzen von Trauf- und Firsthöhen bei geneigtem Dach sowie Dach-, Attika- und Gebäudehöhen bei einem Flachdach abgesehen, wenn

1. im Rahmen der Nachverdichtung das Überschreiten der Grenzen einen Beitrag dazu leistet, in höherem Umfang Bausubstanz zu erhalten und damit graue Emissionen zu vermeiden,
2. talseitig die Außenwand um mindestens 1,0 Meter von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt.

Die vorstehenden Ausnahmebedingungen sind für die Gewährung einer Ausnahme kumulativ einzuhalten.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wie bisher mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 Nr. 1 HBO sind einzuhalten.

Festgesetzt ist wie bisher eine offene Bauweise, d. h. Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan schloss bislang die Errichtung von Nebenanlage aus. Im Bestand befinden sich diese jedoch mit Regelmäßigkeit. Auch wurden Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet. Bestandsorientiert, entsprechend der Bedürfnisse der Eigentümerschaft entfällt mit der Änderung der generelle Ausschluss von Nebenanlagen.

A.6.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen und -neigungen wurden sinngemäß beibehalten. Ergänzend soll das oberste Geschoss auch als Staffelgeschoss ausgebildet werden können.

Die Ausbildung des obersten Geschosses als Flachdach mit einer Dachneigung von 0-5 Grad ist zulässig, wenn dieses als Staffelgeschoss ausgebildet wird und mit einer Anlage zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (PV) auszustatten und/oder extensiv begrünt wird.

Für offene Kleingaragen und Carports gelten die Abstände aus der Stellplatzsatzung der Gemeinde Künzell.

Die aktuelle Gaubensatzung der Gemeinde Künzell in der jeweiligen Fassung ist zu beachten.

Die weiteren, bisher geltenden örtlichen Bauvorschriften werden im Wesentlichen beibehalten, jedoch neu formuliert.

A.6.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein voll erschlossenes, realisiertes Plangebiet. Die Baugrundstücke sind an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Änderungen an der Erschließung sind nicht vorgesehen.

A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planung begründet im Wesentlichen die zusätzliche Zulässigkeit von Staffelgeschossen anstelle von geneigten Dächern. Es ist hierdurch nur mit einer unwesentlichen Nachverdichtung des Baugebietes zu rechnen; die Modernisierung von Bestandsbauten wird erleichtert. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering sowie auf alle weiteren Schutzwerte des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als nicht gegeben zu bewerten.

A.8 Verzeichnis der Anlagen

- Synopse der Festsetzungen

A.9 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- 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. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 Nr. 189).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. 2018 Nr. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) in der Fassung vom 10.04.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)