

ÜCHTELHAUSEN

ISEK MIT VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN
FÜR DEN ORTSKERN ÜCHTELHAUSEN

Fassung vom 16.08.2023

ÜCHTELHAUSEN

ISEK MIT VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN
FÜR DEN ORTSKERN ÜCHTELHAUSEN

Fassung vom 16.08.2023

Auftraggeber: Gemeinde Üchtelhausen
Rathaus Hesselbach
Kirchplatz 1
97532 Üchtelhausen

Bearbeitung:
HWP - Büro für Städtebau und Architektur
Holl Wieden Partnerschaft
Architekten und Stadtplaner
Ludwigstraße 22, 97070 Würzburg
Tel.: 0931 / 41998-3, Fax: 0931 / 41998-45
Mail: buero@holl-wieden.de

Gefördert aus Mitteln der Städtebauförderung

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG.....	6
1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung.....	6
1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.....	7
2 ANALYSE DER STRUKTURELLEN RAHMENBEDINGUNGEN.....	10
2.1 Regionale Einordnung der Kommune und Interkommunale Kooperationspotenziale.....	10
2.1.1 Allgemeine Rahmenbedingungen: Stadt und Umland Schweinfurt.....	10
2.1.2 Landes- und Regionalplanung.....	12
2.1.3 Einordnung der Gemeinde Üchtelhausen und des Gemeindeteils Üchtelhausen.....	14
2.1.4 Übersicht zu den bisherigen Planungen.....	22
2.1.5 Bauleitplanung.....	24
Flächennutzungsplan.....	24
Bebauungspläne.....	26
2.2 Analyse der wirtschaftlichen, demografischen und sozialen Entwicklung.....	30
2.2.1 Bevölkerung.....	30
2.2.2 Wirtschaft und Gewerbe.....	32
2.2.3 Soziale Infrastruktur und zentrale Einrichtungen.....	34
2.2.4 Handel, Tourismus und Kultur.....	40
3 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN MIT BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES.....	46
3.1 Gebietsgeschichte.....	46
3.1.1 Urkataster.....	46
3.1.2 Historische Entwicklung.....	46
3.2 Eigentumsverhältnisse.....	50
3.3 Gebäudesubstanz.....	52
3.3.1 Baualter.....	52
3.3.2 Gebäudezustand.....	54
3.3.3 Geschossigkeit und Maß der Nutzung.....	56
3.3.4 Denkmalschutz und ortsbildprägende Gebäude.....	58
3.4 Gebäude- und Grundstücksnutzung.....	60
3.4.1 Nutzungsstruktur.....	60
3.4.2 Haupt- und Nebengebäude.....	62
3.4.3 Analyse der Baulandreserven und der Leerstände.....	64
3.5 Grün- und Freiraumstruktur.....	66
3.6 Analyse der verkehrlichen Verhältnisse.....	68
3.6.1 KFZ-Verkehr und ruhender Verkehr.....	68
3.6.2 Rad- und Fußwegenetz.....	68
3.6.3 ÖPNV.....	68
3.7 SWOT-Analyse.....	70
3.7.1 Mängel und Missstände.....	70
3.7.2 Stärken und Chancen.....	72
4 INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT MIT STÄDTEBAULICHEM RAHMENPLAN.....	75
4.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	75
4.2 Leitziele.....	76
4.3 Neuausweisung am Zeller Berg.....	77
4.4 Rahmenplan mit Maßnahmen und Projekten.....	80
4.5 Kosten und Finanzierung.....	81

5 UMSETZUNGSINSTRUMENTE.....	83
5.1 Umsetzungsinstrumente und Vorschlag Sanierungsgebiet.....	83
5.2 Rechtliche Wirkung.....	85
5.3 Förderrechtliche Bedeutung.....	85
5.4 Abgaben- und Auslagenbefreiung, steuerliche Vergünstigungen.....	86
5.5 Begründung für das gewählte Verfahren.....	86
6 PLANUNGSPROZESS.....	87
6.1 Beteiligung.....	87
6.2 Organisationsstruktur.....	88
6.2 Monitoring und Evaluation.....	89
ABBILDUNGSVERZEICHNIS UND BILDNACHWEIS.....	92
QUELLEN.....	98

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Der Ortsteil Üchtelhausen ist einer von 9 Ortsteilen der Gemeinde Üchtelhausen. Im Altort Üchtelhausen sind seit einiger Zeit verschiedene Defizite festzustellen, vor allem im Bereich Daseinsvorsorge, Verkehr und Ortsgestaltung. Hieraus ergibt sich ein entsprechender Handlungsbedarf für die Gemeinde.

Angesichts der bestehenden Handlungserfordernisse im Innerortsbereich soll für die Gemeinde Üchtelhausen ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt werden. Hierdurch sollen eine ganzheitliche Betrachtung der verschiedenen relevanten Aspekte der Gemeindeentwicklung und eine Bündelung der strategischen Zielaussagen für die zukünftige Entwicklung Üchtelhausens erfolgen.

Das ISEK soll eine vertiefende Betrachtung des innerörtlichen Untersuchungsgebiets (ca. 29 ha) mit einer Tiefenschärfe von „Vorbereitenden Untersuchungen“ (VU) beinhalten, die den Anforderungen an eine VU nach § 141 BauGB entspricht. Mit den VU soll die Voraussetzung für die Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gem. §§ 136 ff. BauGB geschaffen werden.

Übergeordnete Zielsetzung im Rahmen der ISEK-Erstellung ist die Schaffung städtebaulicher, wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Qualitäten für alle Generationen in der Gemeinde Üchtelhausen. Insbesondere soll eine Aufwertung und funktionale Stärkung des Ortskerns von Üchtelhausen unter gezielter Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, mindergenutzte Flächen, Leerstände) erreicht werden. Hierdurch soll auch ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der regionalen Identität der Gemeinde Üchtelhausen und zur Bewahrung des baulichen und kulturellen Erbes geleistet werden.

Die zur Erfüllung der o.g. Aufgabenstellungen nötigen Strategien und Maßnahmen werden im ISEK, jeweils bezogen auf die zentralen Handlungsfelder der Gemeindeentwicklung, konkret benannt und in einem integrierten Handlungskonzept sowie in einem städtebaulichen Rahmenplan anschaulich dargestellt. Das ISEK enthält eine Maßnahmenübersicht, in welcher die einzelnen Maßnahmen und Projekte für einen Zeitraum von etwa 10-15 Jahren nach Priorisierung (kurzfristig umzusetzende Projekte sowie mittel- bis langfristige Maßnahmen) und Finanzierbarkeit (voraussichtliches Kostenvolumen, Förderfähigkeit, Finanzierungsmöglichkeiten) zeitlich gereiht sind.

Mit dem ISEK liegt ein ganzheitliches, umsetzungs- und fortschreibungsfähiges Handlungskonzept vor, welches - unter Berücksichtigung der besonderen lokalen Gegebenheiten - zukunftsweisende Entwicklungsperspektiven skizziert und gleichzeitig die weitgehende Bewahrung des traditionellen Ortscharakters ermöglicht. Das Konzept ist dabei so angelegt, dass ein effizientes Kontroll- und Frühwarnsystem (Monitoring/ Evaluation) geschaffen wird, welches ein flexibles Anpassen des Konzepts an veränderte Rahmenbedingungen ermöglicht.

Im Jahr 2020 hat die Gemeinde Üchtelhausen den Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung gestellt.

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Die Arbeiten beziehen sich auf die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für die Gemeinde Üchtelhausen mit vertiefender Betrachtung für den Ortskern von Üchtelhausen bis zu einer Tiefe von „Vorbereitenden Untersuchungen“ (VU gemäß § 141 BauGB). Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Fördergebiet der Innenentwicklung (ca. 29 ha) und umfasst damit nahezu vollständig den Üchtelhausener Altort.

Im Einzelnen zählen zum Untersuchungsgebiet mit der Kreisstraße 27 / Schweinfurter Straße, Weipoltshausener Straße, Marienplatz und Hausener Straße als Haupterschließungsachsen die Grundstücke der Gemarkung Üchtelhausen an folgenden Straßen:

- **Ahornstraße** (inkl. Haus Nr. 15)
- **Am Höllenbach** (östlich der Straße bis Haus Nr. 7 und westlich der Straße inkl. Haus Nr. 12)
- **Am Roßbrunnen** (inkl. Haus Nr. 8)
- **Am Röslein**
- **Am Steg** (inkl. Haus Nr. 11)
- **Am Stengach** (östlich der Straße inkl. Haus Nr. 9 und Fl.Nr. 4038)
- **Am Weiher**
- **An der Nußleite** (südlich der Straße inkl. Haus Nr. 8)
- **Bachstraße**

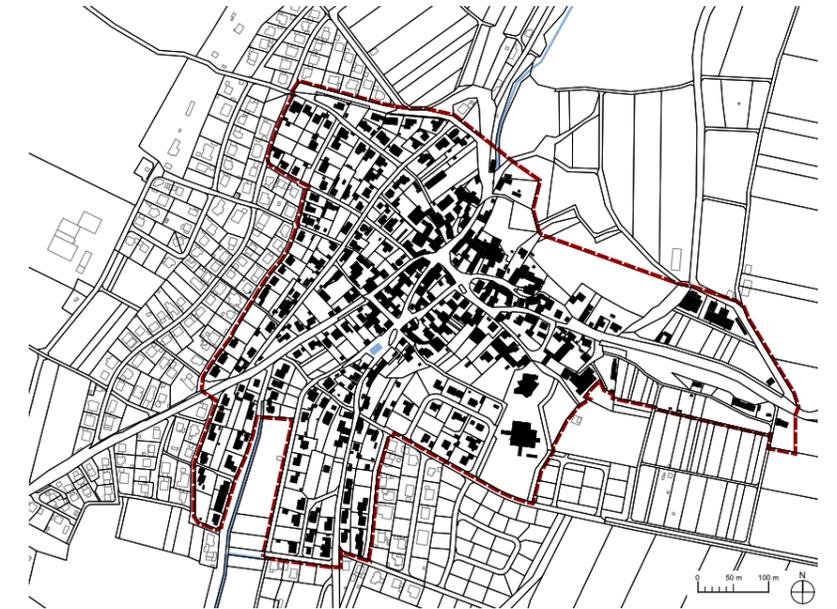
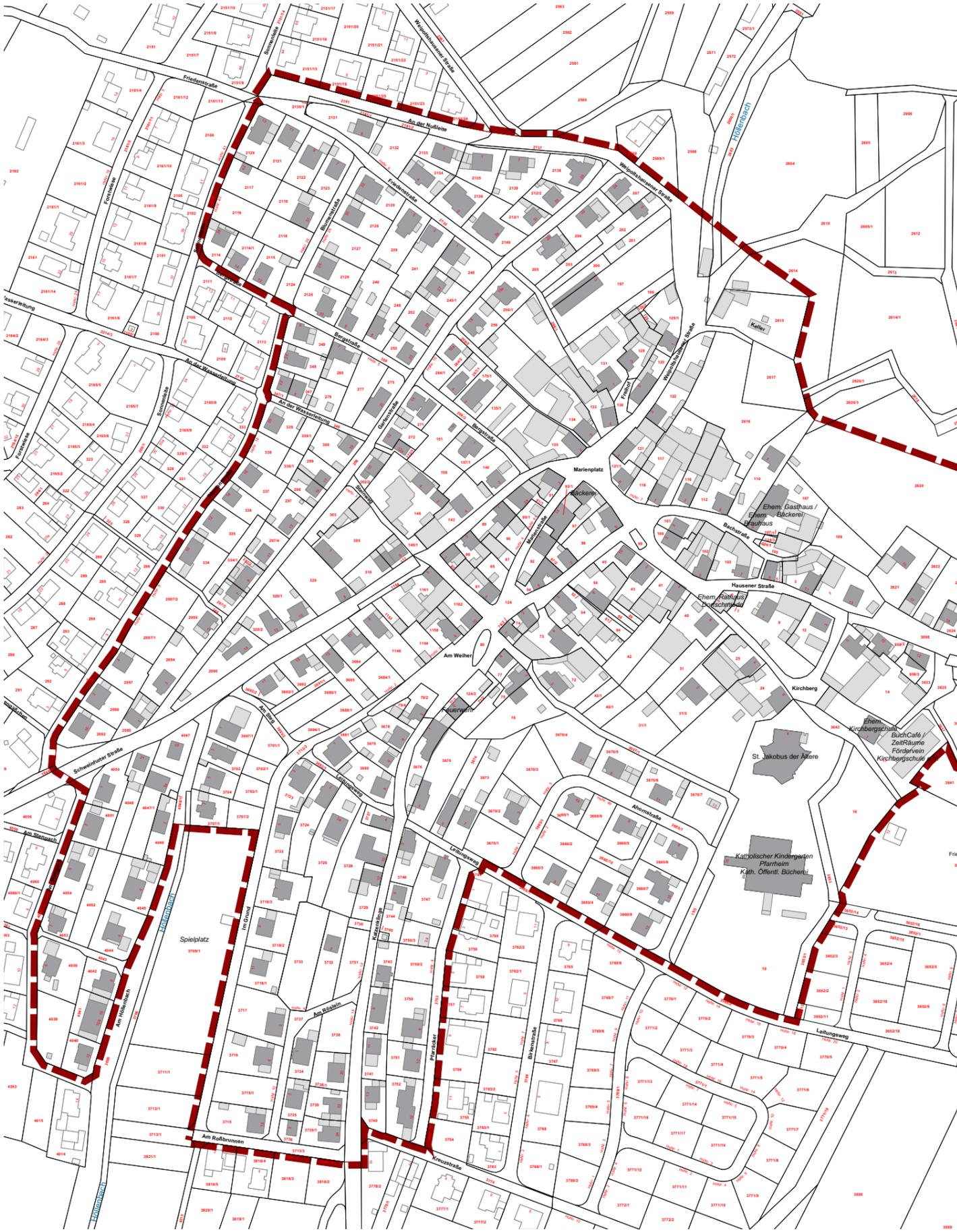


Abb.1: Lage des Untersuchungsgebietes im Gemeindeteil Üchtelhausen, M 1:10.000

- **Bergstraße** (nördlich der Straße inkl. Haus Nr. 14 und südlich der Straße inkl. Haus Nr. 7)
- **Blumenstraße** (westlich der Straße nur Haus Nr. 29 und 31, östlich der Straße inkl. Haus Nr. 32)
- **Freihof**
- **Friedenstraße** (nördlich der Straße inkl. Haus Nr. 8 und südlich der Straße inkl. Haus Nr. 13)
- **Gartenstraße**
- **Hausener Straße** (inkl. Haus Nr. 21 und weiter bis Lagerplatz)
- **Im Grund** (östlich der Straße inkl. Haus Nr. 11 und westlich der Straße bis Fl.Nr. 3707/2)
- **Katzenklinge** (östlich der Straße bis Haus Nr. 13 und westlich der Straße inkl. Haus Nr. 24)
- **Kirchberg** (Kirchberg 7 - Kunst, Kultur, Begegnung, inkl. Haus Nr. 8)
- **Leitungsweg** (inkl. Haus Nr. 9 und 11)
- **Marienplatz**
- **Marienstraße**
- **Ortsstraße**
- **Pfarracker** (westlich der Straße inkl. Haus Nr. 12)
- **Schweinfurter Straße** (inkl. Haus Nr. 21)
- **Sonnenleite** (Haus Nr. 28, 30, 42)
- **Steinweg**
- **Weipoltshausener Straße** (inkl. Haus Nr. 5 und 7).



-  Begrenzung des Untersuchungsgebietes
-  Hauptgebäude mit Hausnummer
-  Nebengebäude
-  Flurstück mit Flurnummer

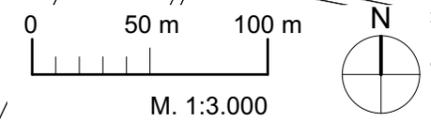


Abb.2: Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen Ortskern Üchtelhausen gemäß § 141 BauGB

2 ANALYSE DER STRUKTURELLEN RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionale Einordnung der Kommune und Interkommunale Kooperationspotenziale

2.1.1 Allgemeine Rahmenbedingungen: Stadt und Umland Schweinfurt

Die Gemeinde Üchtelhausen mit einer Gesamtfläche von rund 62 qkm liegt im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt in der Region Main-Rhön und zählt zum Nahbereich der rund 5 km südlich gelegenen Stadt Schweinfurt. Zu den Nachbargemeinden Üchtelhausens zählen neben der Stadt Schweinfurt die Märkte Maßbach und Stadtlauringen sowie die Gemeinden Dittelbrunn, Rannungen und Schonungen.

Vorteilhaft für die Gemeinde Üchtelhausen ist neben der Nähe zur Stadt Schweinfurt auch die relative Nähe zu den an Schweinfurt vorbeiführenden Fernverkehrsachsen (Bundesautobahnen A 70, A 71 und A 7). Letztere können allerdings von Üchtelhausen aus nicht direkt, sondern nur nach Durchquerung der Stadt Schweinfurt angefahren werden. Wichtigste Verkehrsachse zur Anbindung Üchtelhausens an die Stadt Schweinfurt und an das Fernstraßennetz ist die zwischen Bad Königshofen i.Gr. und Schweinfurt von Norden nach Süden durch das Gemeindegebiet Üchtelhausens verlaufende Staatsstraße St 2280 mit Anknüpfung an die Bundesstraßen B 286 und B 26.

Die Gemeinde Üchtelhausen mit ihren neun Ortsteilen (Ebertshausen, Hesselbach, Hoppachshof, Madenhausen, Ottenhausen, Thomashof, Üchtelhausen, Weipoltshausen, Zell) besteht in der heutigen Form seit der bayerischen Gebietsreform vom Mai

1978. Damals wurden die Gemeinden Ebertshausen, Hesselbach und Zell mit der Gemeinde Üchtelhausen vereinigt. Bereits 1972 waren die ehemaligen Gemeinden Madenhausen und Weipoltshausen der Gemeinde Zell zugeordnet worden (vgl. GEK 2017, S.8ff).

Interkommunale Allianz Schweinfurter OberLand

Die Gemeinde Üchtelhausen ist Mitglied der Allianz „Schweinfurter OberLand“, für die ein eigenes Förderprogramm besteht. Zu dieser Allianz zählen neben der Gemeinde Üchtelhausen auch die Marktgemeinden Maßbach und Stadtlauringen sowie die Gemeinden Rannungen, Schonungen und Thundorf. Die Allianz hat im Jahr 2020 das integrierte ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) fortgeschrieben und ein Daseinsvorsorgekonzept erstellt. Beide Konzepte bauen inhaltlich auf das Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) für die Gemeinde Üchtelhausen aus dem Jahr 2017 auf.

Im GEK wurden Ideen und langfristige Strategien für eine nachhaltige und zukunftsgerechte Entwicklung der Gemeinde Üchtelhausen entworfen. Dieses strategische Grundgerüst wurde durch den Vitalitätscheck der Gemeinde Üchtelhausen und ihrer Ortsteile unterstützt.

Im ILEK sind für den Gemeindeteil Üchtelhausen drei örtliche Teilprojekte zur Verfolgung der Entwicklungsziele beschrieben: die Neugestaltung des Marienplatzes, die Erweiterung des Feuerwehrhauses (inkl. Platzgestaltung) und die Sanierung/Neunutzung der Kirchbergschule.



Abb.3: ILE-Region Schweinfurter OberLand, Anpassung im Maßstab M. 1:125.000

2.1.2 Landes- und Regionalplanung

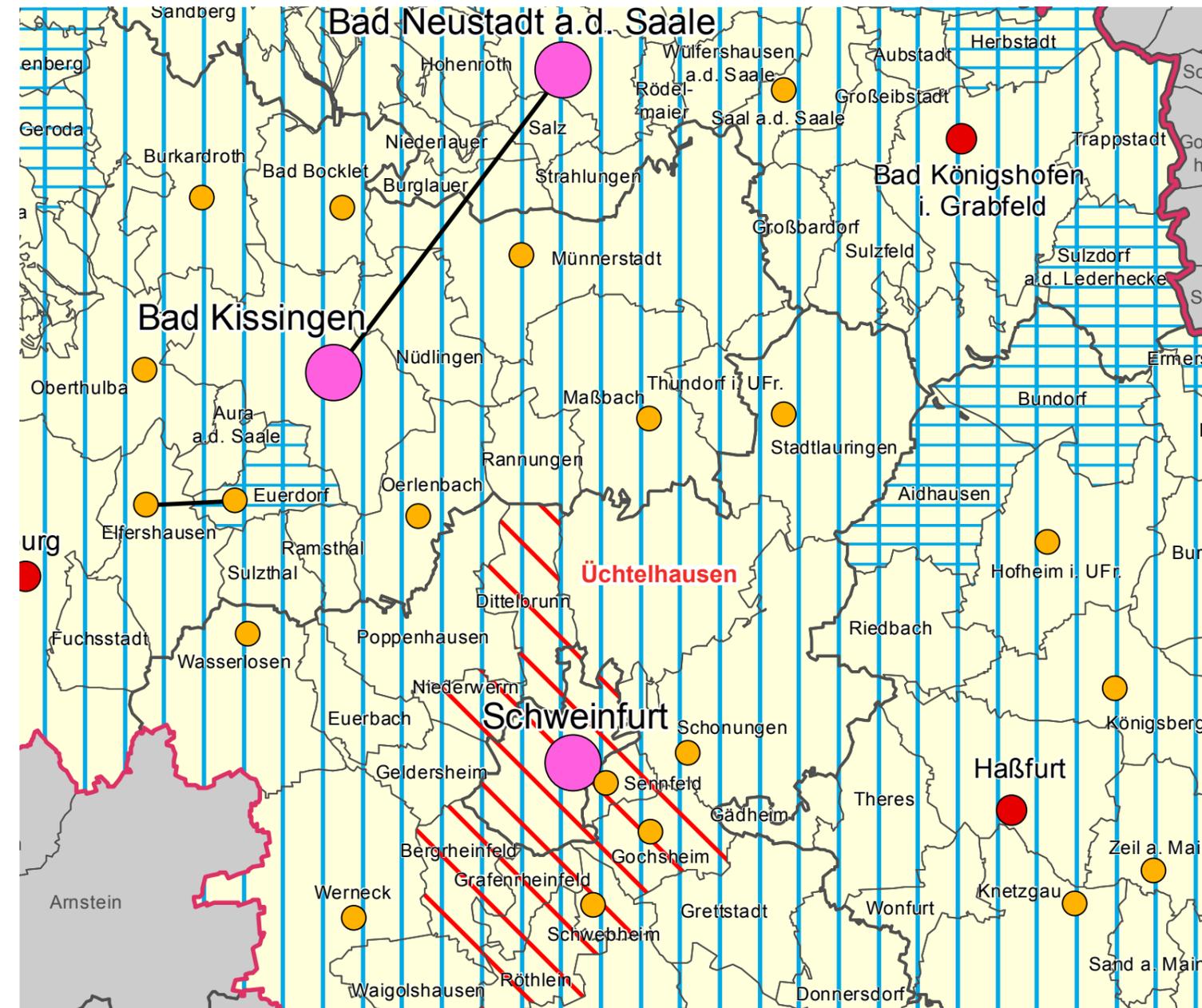
Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 weist das Gemeindegebiet Üchtelhausen als „allgemeinen ländlichen Raum“ und als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ aus. Diese Einstufung findet sich auch im Regionalplan für die Region Main-Rhön (3), Stand 1. März 2018.

Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind im Allgemeinen gekennzeichnet durch einen Rückgang der Bevölkerung und Erwerbspersonen, eine Abwanderung junger Menschen, zunehmende Alterung der Bevölkerung und schwierige wirtschaftliche Rahmenbedingungen.

Zielsetzung für den allgemeinen ländlichen Raum ist es, den eigenständigen Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln. Zudem sollen die zentralörtlichen Einrichtungen in einer zumutbaren Erreichbarkeit den Bewohnern zur Verfügung gestellt werden. Neben der Bewahrung der Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur ist auch die landschaftliche Vielfalt zu sichern. Des Weiteren ist eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur zu schaffen und aufrechtzuerhalten.

Nach dem Entwurf zur Neustrukturierung der Grundzentren und Nahbereiche zählt die Gemeinde Üchtelhausen weiterhin zum Nahbereich der Stadt Schweinfurt, die in der Landes- und Regionalplanung als Oberzentrum eingestuft ist. Neben der Gemeinde Üchtelhausen wird im Landkreis Schweinfurt nur noch die Gemeinde Dittelbrunn zum Nahbereich der Stadt Schweinfurt gezählt.

Zur Sicherung der Daseinsvorsorge sollen nicht nur die zentralen Orte dienen. Die zentralen Orte sollen durch Gemeinden ohne zentralörtlichen Status wie Üchtelhausen funktional unterstützt werden (Spiekermann & Wegener, Gutachten zur Sicherung der Daseinsvorsorge, S. 1).



Gebietskategorien

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf
- Besonders strukturschwache Gemeinden (zeichnerische Darstellung gem. Anhang 5 des Grundsatz 3.3 LEP)

Zentrale Orte

- Oberzentrum
- Mittelzentrum (inkl. vorherige mögliche Mittelzentren)
- Grundzentrum (vormals Unter-, Kleinzentren und Siedlungsschwerpunkte)
- Verbindungslinie zur Kennzeichnung zentraler Doppelorte

Zusätzliche Darstellungen

- Grenzen der Landkreise und kreisfreien Städte
- Grenzen der Gemeinden
- Regionsgrenze

Abb.4: Regionalplan Region Main-Rhön: Karte 1 "Raumstruktur", aktuelle Fassung, Stand: 10.07.2018, nachrichtliche Darstellung, Ausschnitt, Anpassung im Maßstab M. 1:250.000

Kurzprofile der Ortsteile

Üchtelhausen:

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes Üchtelhausen datiert aus dem Jahr 1313. Vermutlich existierte die Siedlung aber schon früher. Der historische Altort ist durch eine dichte Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Die Siedlungsfläche hat sich im Laufe der Zeit vom Altort aus vor allem nach Westen und Süden hin ausgedehnt. In Üchtelhausen, das in einer Talsenke (Hoppachgrund, Höllenbach) zwischen mehreren Hügeln gelegen ist, leben heute rund 1.050 Menschen (Stand 31.12.2021). Damit ist Üchtelhausen die größte Siedlung im Gemeindegebiet, in der allerdings die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs aktuell nicht ausreichend gesichert ist. Die Umgebung Üchtelhausens ist neben einzelnen Ackerflächen vor allem durch ausgedehnte Waldflächen (Hesselbacher Waldland) geprägt (vgl. GEK 2017, S. 11).

Ebertshausen:

Die Wurzeln des Ortes Ebertshausen reichen vermutlich bis in das 9. Jahrhundert zurück; erstmals urkundlich erwähnt wird Ebertshausen Ende des 13. Jahrhunderts. Die ursprünglich wohl als Einzelgehöft oder Weiler gegründete Siedlung erwuchs später zum Kern einer Ortschaft. Im Verlauf der Geschichte breitete sich die Siedlung als Haufendorf mit regellosem Grundriss weiter aus, so dass sich die Struktur des Dorfes heute in einer relativ geschlossenen Bauweise präsentiert. Ebertshausen mit seinen rund 370 Einwohnern (Stand 31.12.2021) liegt im Norden des Gemeindegebiets Üchtelhausen in Nähe des Ellertshäuser Sees, der eine wichtige Naherholungsfunktion in der Region erfüllt. Im historischen Ortskern sind noch zahlreiche regionaltypische Gebäude erhalten (vgl. GEK 2017, S. 8).

Hesselbach:

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes Hesselbach lässt sich auf das Jahr 1244 datieren. Die historische Ortsstruktur mit ihrer dörflichen Prägung ist in einzelnen Straßenzügen noch erkennbar. Insgesamt hat sich aber das Ortsbild durch die in den Jahren in nahezu allen Himmelsrichtungen erweiterte Siedlungsfläche stark verändert. Während innerhalb des historischen Ortskerns die Bebauung eher dicht angelegt ist, weisen die umgebenden Neubaugebiete eine eher lockere Bebauung auf. Mit derzeit rund 920 Einwohnern (Stand 31.12.2021) ist Hesselbach heute der zweitgrößte Ortsteil nach Üchtelhausen. Kennzeichnend für Hesselbach ist einerseits der Strukturwandel in der Landwirtschaft (sinkende Zahl von Vollerwerbslandwirten). Andererseits haben sich in Hesselbach die meisten gewerblichen Betriebe im Gemeindegebiet Üchtelhausen angesiedelt (Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand) (vgl. GEK 2017, S.9).



Abb.6: Hauptortsteil Üchtelhausen



Abb.7: OT Ebertshausen



Abb.8: OT Hesselbach

Hoppachshof:

Die Anfänge des Ortes Hoppachshof reichen vermutlich bis ins 9. Jh. zurück, wobei die urkundlichen Belege hierfür sehr unsicher sind. Die historische Ortsstruktur umfasst nur wenige Anwesen und ist nur noch teilweise erkennbar. Vom historischen Kern aus hat sich Hoppachshof vor allem nach Südosten hin weiter ausgedehnt. Aufgrund der Nähe zur Staatsstraße St 2280 ist von Hoppachshof aus die Stadt Schweinfurt mit ihrem umfangreichen Arbeits- und Versorgungsangebot schnell erreichbar. Auch aus diesem Grund verzeichnet Hoppachshof mit seinen aktuell rund 260 Einwohnern (Stand 31.12.2021) eine relativ starke Nachfrage nach Wohnbauland. Eine Besonderheit stellt in Hoppachshof der Dorfweiher dar, dessen Umfeld allerdings gestalterische und funktionale Mängel aufweist (vgl. GEK 2017, S. 9).

Madenhausen:

Der Ort Madenhausen wurde im Jahr 1198 erstmals urkundlich erwähnt. Die historische Siedlungsstruktur und die historische Wegeführung sind in Madenhausen noch zu erkennen. Die neuzeitlichen Siedlungserweiterungen erstrecken sich vor allem südlich des Altorts und weisen eine geringere Bebauungsdichte auf als der historische Ortskern. In Madenhausen, das im Norden des Gemeindegebiets Üchtelhausen gelegen ist, leben aktuell rund 280 Menschen (Stand 31.12.2021). Besonderheiten des Dorfes sind der am nördlichen Ortsrand gelegene Madenhäuser See und die im Ort bestehende gastronomische Einrichtung (vgl. GEK 2017, S. 9f).

Ottenhausen:

Hierbei handelt es sich um einen kleinen Weiler, der im 14. Jh. im Besitz des Deutschen Ordens war und im 15. Jh. vom Orden an die Stadt Schweinfurt verkauft wurde. Das historische Siedlungsgefüge Ottenhausens wurde nur um wenige Gebäude ergänzt; großflächige Siedlungserweiterungen haben nicht stattgefunden. Der östlich von Hesselbach gelegene Weiler Ottenhausen ist mit rund 20 Einwohnern (Stand 31.12.2021) der kleinste Ortsteil der Gemeinde Üchtelhausen. Eine besondere Qualität des Ortsteils ist dessen landschaftlich reizvolle Lage in einem Talkessel (Wollenbachtal) mit angrenzenden Wäldern. Bekannt ist Ottenhausen zudem durch das am 1. Mai stattfindende Fest der Sängerefreunde Hesselbach, deren Vereinsheim die „Tannenberghütte“ in Ottenhausen ist (vgl. GEK 2017, S.10).



Abb.9: OT Hoppachshof



Abb.10: OT Madenhausen



Abb.11: OT Ottenhausen

Thomashof:

Der Ort Thomashof liegt wenige Kilometer nördlich von Üchtelhausen und besteht nur aus wenigen Anwesen. Die historische Siedlungsstruktur ist bis heute ablesbar und wurde im Lauf der Zeit nur durch wenige Gebäude ergänzt. Aktuell leben in Thomashof, dem zweitkleinsten Ortsteil im Gemeindegebiet Üchtelhausen, rund 60 Menschen (Stand 31.12.2021). Im Ort befindet sich ein kleiner Dorfweiher. Durch die unmittelbar südöstlich am Ort vorbeiführende Staatsstraße St 2280 ergeben sich Belastungen für die Anwohner durch verkehrliche Lärmimmissionen (vgl. GEK 2017, S. 10).

Weipoltshausen:

Der Ort Weipoltshausen hatte nachweislich bereits im Jahr 1294 Bestand. Die historische Siedlungsstruktur ist im Wesentlichen entlang der Ortsdurchfahrt angeordnet und noch gut erkennbar. Die Bebauung im Altort ist aufgrund enger Hofanlagen sehr dicht. Siedlungserweiterungen fanden vor allem nördlich und teilweise westlich des Altortes statt. Prägende Elemente im Altort sind die Kirche St. Bartholomäus aus dem 16. Jh. und ein durch den Ort verlaufender Bachlauf, der allerdings aufgrund seiner Begradigung und des betonierten Bachbettes gestalterische Mängel aufweist. Sozialer Mittelpunkt für die aktuell rund 270 Einwohner Weipoltshausens (Stand 31.12.2021) sind das evangelische Gemeindehaus und das Feuerwehrhaus am Dorfplatz. Wenige Kilometer nordwestlich von Weipoltshausen befindet sich der ehemalige Truppenübungsplatz Brönnhof, der inzwischen zum „Nationalen Naturerbe“ ernannt wurde (vgl. GEK 2017, S. 10f).

Zell:

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes Zell datiert aus dem 14. Jahrhundert. Die historische Siedlungsstruktur und Hofanlageform ist vor allem entlang der Ortsdurchfahrt, im Ortskern und im Bereich der Kirche noch gut zu erkennen. Die Bebauung im Altort ist relativ dicht. Prägendes Element im Altort ist der „Zeller Grundbach“, der in ein betoniertes Bachbett gefasst ist und gestalterisches Aufwertungspotenzial besitzt. Im Ortsbild ragt zudem das evangelische Pfarrhaus aus dem 17. Jh. baulich hervor. Siedlungserweiterungen haben vor allem südwestlich und östlich des Altortes stattgefunden. Die Einwohnerzahl des nur 1-2 km westlich von Üchtelhausen gelegenen Ortsteils Zell liegt aktuell bei rund 670 Personen (Stand 31.12.2021). In der Vergangenheit war Zell aufgrund seiner Tallage und seiner geologischen Ausgangsbedingungen häufig von Überschwemmungen betroffen. Abhilfe wurde hier durch einen Hochwasserdamm am nördlichen Ortsrand geschaffen (vgl. GEK 2017, S. 11).



Abb.12: OT Thomashof



Abb.13: OT Weipoltshausen



Abb.14: OT Zell