

Amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Eichenzell

EICHENZELLER Nachrichten.

Jahrgang 54 - Mittwoch, 7. Oktober 2026 - Nummer 41

DIESE WOCHE

- Stellenausschreibung:
Ausbildung zur Erzieherin/
zum Erzieher (m/w/d)
ab dem 01.08./01.09.2027
- Mitteilung Ihrer geänderten
Bankverbindungsdaten
- Senientag Rothemann:
Sonntag, 25.10., 11:15 Uhr
jetzt noch bis 12.10. anmelden!
- Smart City:
 - Mobiler Bildungspunkt
 - Ferienprogramm für Jugendliche
 - Smartphonekurs für Anfänger
 - Vereinsstammtisch
 - Vortrag zum Biber
 - Kreativworkshop für Kinder
- Blutspendetermine
im Oktober/November

EXTRA-BEILAGE

Quartalsbeilage



**Kirmes
RÖNSHAUSEN**

FREITAG, 09.10.2026
20 Uhr *Kirmesdisco* mit DJ Tschonke

SAMSTAG, 10.10.2026
18 Uhr Kirmes-Andacht in der Feuerwehr
19 Uhr *Bayerischer Abend* im Bürgerhaus
Unterhaltung vom Musikverein Lütter

SONNTAG, 11.10.2026
14 Uhr *Dreireihentanz* mit Kinderkirmes
im Anschluss Kaffee & Kuchen
frischer Ploatz aus dem Backhaus
Unterhaltung vom Musikverein Ried
18 Uhr Unterhaltung mit *Gaudi-Michel*
ganztägig *Speisen* von Grillwerk Rhön

DJ TSCHONKE MUSIKVEREIN RIED MICHEL

@kirmesroenshausen

Amtliche Bekanntmachungen

Bauleitplanung der Gemeinde Eichenzell

2. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB))

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 18 „Bucheller“ im Ortsteil Welkers ist bereits mehrfach öffentlich ausgelegt worden. Da sich abermals Änderungen ergeben haben, wird eine weitere Beteiligung durchgeführt. Dabei wird gemäß § 4a BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme auf die geänderten/ergänzten Inhalte beschränkt. Zudem wird die Beteiligungsfrist auf 25 Tage verkürzt.

Plangebiet:

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Welkers, östlich der Bundesautobahn 7 sowie nördlich der Kreisstraße 61 und umfasst Grundstücke nördlich und südlich der Vogelsberger Straße sowie beiderseits der Straße „Bucheller“. Es weist eine Größe von ca. 2,75 ha auf und ist gegenwärtig teilweise bebaut.

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Welkers sind betroffen:

Flur 10

Flurstücke 29/6 (teilweise), 29/7, 29/8, 29/9 (teilweise), 31 (teilweise), 32/1 (teilweise), 34/3 (teilweise), 49/2 (teilweise), 50/3 (teilweise)

Flur 11

Flurstücke 1/2, 1/3, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 2, 3 (teilweise), 4/3, 4/4, 4/5, 4/6 (teilweise), 5, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 7 (teilweise), 8 (teilweise), 9, 10/1 (teilweise), 10/2, 11/2, 11/3, 12/3, 12/4, 13/1 (teilweise), 13/2, 24/2 (teilweise), 28/14

Der Geltungsbereich ist aus der nachstehenden Abbildung ersichtlich:

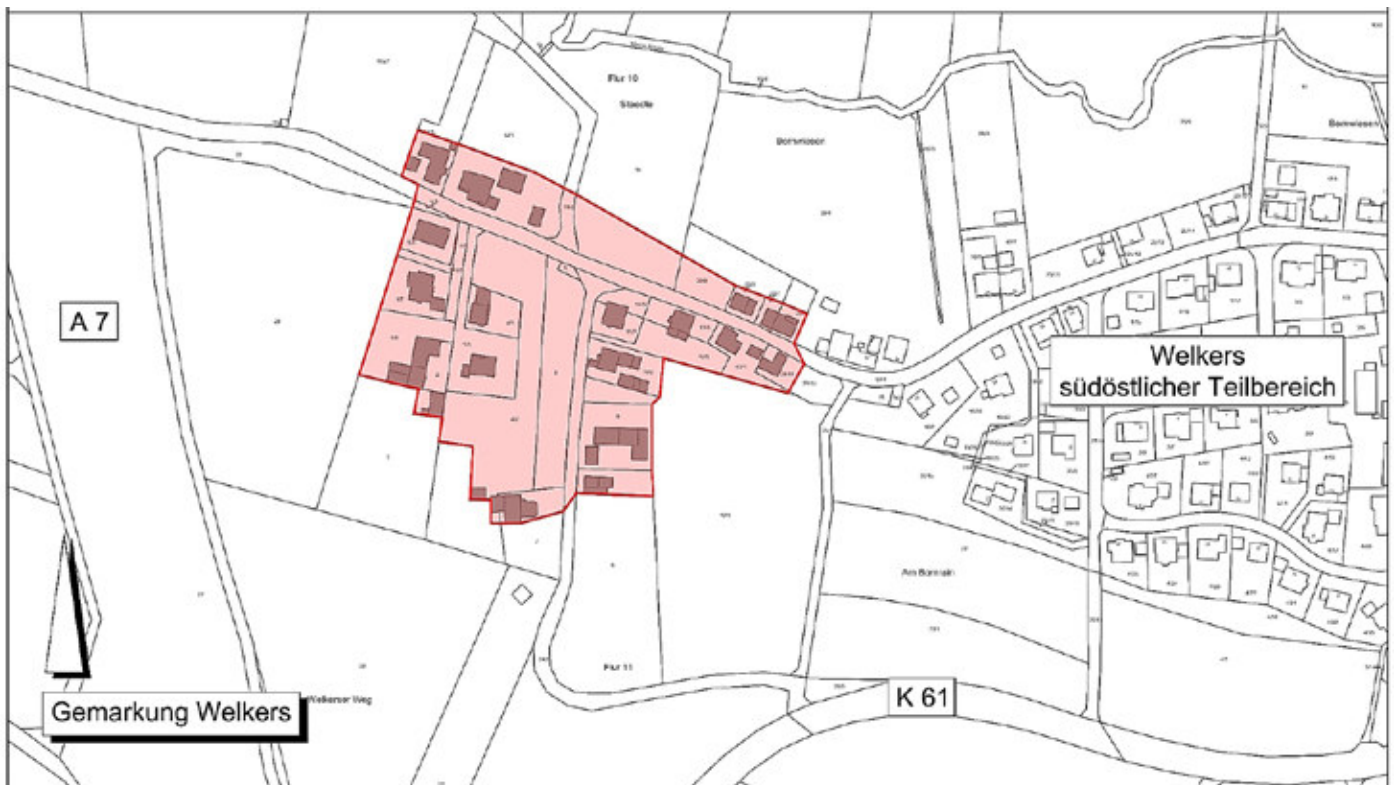


Abbildung: rot unterlegt: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18, Ortsteil Welkers, „Bucheller“ (Abbildung unmaßstäblich, genordet)

Planungsziel:

Ziel des Bebauungsplans ist es nunmehr, ein „Dörfliches Wohngebiet“ gemäß § 5a Baunutzungsverordnung im Plangebiet zu etablieren. Damit kann das Gebiet neben Wohnnutzungen auch nicht störende Gewerbebetriebe und Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen aufnehmen. Da derzeit kein Bebauungsplan für das Plangebiet existiert, ist der Standort als Außenbereich zu definieren, so dass Bauvorhaben nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) bewertet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Arrondierung des Siedlungsbereiches, der Sicherung des Bestandes und gibt potenziellen Bauherren einen festen Planungsrahmen. Damit werden Genehmigungsprozesse beschleunigt. Auch Aus- oder Umbauten der bestehenden Bausubstanz werden erleichtert.

Änderungen im Bebauungsplan-Entwurf nach der erneuten öffentlichen Auslegung:

- Festsetzung von Dörflichem Wohngebiet (vorher Allgemeines Wohngebiet)
- Anpassung von Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 (vorher 0,3) und Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 (vorher 0,6)
- Anpassung / Vergrößerung des Baufensters entlang der Vogelsberger Straße
- Anpassung Eingriffs-Ausgleichs-Planung entsprechend des neuen Bedarfs

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung mit Umweltbericht, umweltbezogenen Unterlagen und dem Inhalt dieser Bekanntmachung kann in der Zeit vom

8. Oktober 2026 bis einschl. 2. November 2026

auf der Internetseite der Gemeinde Eichenzell unter dem Link: www.eichenzell.de/de/bauen-wohnen/bebauungsplaene/bauleitplaene-im-verfahren/ eingesehen und heruntergeladen werden.

Zeitgleich sind die Unterlagen über das Bauleitplanungsportal des Landes Hessen verlinkt:

<https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplaene-in-hessen-a-z/d-f>.

Für Bürger/innen, die nicht über elektronische Möglichkeiten verfügen, liegen die Unterlagen zusätzlich in Papierform im **Besprechungsraum der Bauverwaltung der Gemeinde Eichenzell**, Schlossgasse 7 A, 36124 Eichenzell, während der nachfolgend genannten Dienststunden öffentlich aus:

Montag bis Freitag	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr,
Montag, Dienstag und Donnerstag	14.00 Uhr bis 16.00 Uhr und
Mittwoch	14.00 Uhr bis 18.30 Uhr,

sofern nicht auf die genannten Tage ein gesetzlicher oder ortsüblicher Feiertag oder arbeitsfreier Tag fällt. Bei Bedarf ist mit Terminvereinbarung eine Einsichtnahme auch außerhalb der Sprechzeiten möglich. Terminvereinbarung unter Tel.-Nr. 06659/979-167.

Während der Zeit der Veröffentlichung und Auslegung vom

8. Oktober 2026 bis einschl. 2. November 2026

können **Stellungnahmen zu den geänderten/ergänzten Inhalten** abgegeben werden. Auch interessierte Kinder und Jugendliche sind aufgefordert, sich zu den Planungen zu äußern.

Die Abgabe einer Stellungnahme kann über das Fachportal der Gemeinde Eichenzell erfolgen:

<https://he.bauleitplanung-online.de/>

Stellungnahmen können darüber hinaus

- per **E-Mail anbauleitplanung@eichenzell.de**, Betreff „BP Nr. 18, Welkers - Bucheller“
- auf dem **Postweg** an Gemeinde Eichenzell, Schlossgasse 4, 36124 Eichenzell
- oder zur **Niederschrift im Bauamt** (Gemeinde Eichenzell, Schlossgasse 7a, 36124 Eichenzell) während der allgemeinen Öffnungszeiten (siehe oben)

abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass verspätet abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Umweltbelange:

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Auf dieser Grundlage sowie früherer Planungen der Gemeinde Eichenzell und der vollzogenen vorhergehenden Beteiligungen liegen folgende, nach Einschätzung der Gemeinde Eichenzell wesentlichen umweltbezogenen Unterlagen zur Einsichtnahme vor:

- Umweltberichte zum Vorentwurf und den Entwürfen des Bebauungsplans, Stand Juli 2024, 20. Oktober 2025, 12. Februar 2026
- Landschaftsplan der Gemeinde Eichenzell von 2015, online abrufbar auf der Internetseite der Gemeinde Eichenzell - „Bauen und Wohnen“ – „Bebauungspläne und aktuelle Bauleitplanung“ – Flächennutzungsplan und Landschaftsplan“ (www.eichenzell.de/de/bauen-wohnen/bebauungsplaene/flaechennutzungsplan-und-landschaftsplan/)
- Umweltbezogene Stellungnahmen aus den vorhergehenden Beteiligungen (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Gutachten Nr. T 820-2 im Rahmen der Lärminderungsplanung der Gemeinde Eichenzell Teil 2: Untersuchung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen an den übergeordneten Straßen A 7, A 66 und B27 im Gebiet der Gemeinde Eichenzell, 21. Oktober 2019“

Innerhalb der genannten umweltbezogenen Unterlagen sind folgende umweltbezogenen Informationen enthalten:

Fläche

- Angaben zur Inanspruchnahme von Flächen, deren vorgesehene Nutzung und die Flächengrößen

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

- Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Auenverbund Fulda“ in Norden, formal ist das Planungsgebiet in vernachlässigbarer Größe betroffen
- in Realität keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung

Arten und Lebensräume (Biotope)

- nebeneinander von Wohnen und intensiver Landwirtschaft (Grünland und Acker)
- Baulücken überwiegend ohne Grünstrukturen, vorhandener Bewuchs bei Kompensation beachten
- gesetzlich geschützte Biotope: nicht bekannt
- geringe Bedeutung im Lebensraumtyp Feldflur/Offenland da Vorbelastungen durch Verkehrsflächen und Wohnnutzung bzw. landwirtschaftliche Nutzung vorhanden sind
- flächiger Eingriff auf den Baulücken mit Zerstörung des Lebensraumtyps Offenland und Entfernung von Gehölzen
- naturschutzfachliche Kompensation durch Ökopunkte

Geologie, Böden

- geologische Grundlagen
- Bodenart
- Keine seltenen oder kulturhistorisch bedeutsamen Böden
- Bedeutung der Baulücken für Bodenfunktionen gesamt: gering bzw. mittel
- Bewertung einzelner Bodenfunktionen der Baulücken
- Ertragspotential der Baulücken 31-40 (Durchschnitt Welkers 38)
- Auswirkung auf Böden durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung
- Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs
- Hinweis auf Bombenabwurfgebiet und evtl. Belastungen im Boden

Wasser

- Grundwasser
 - o Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone III) westlich der Straße Bucheller, Hinweise zum Trinkwasserschutz
 - o Bedeutung für Grundwasserneubildung und Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzung im Übergang von mittel zu hoch durch Lage am Rand der Fulda-Aue
 - o Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung
 - o Schutz des Grundwassers durch reduzierte bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten
- Oberflächenwasser
 - o Kein Fließ- oder Stillgewässer im Plangebiet
 - o Fulda in 100 m Entfernung
 - o Erhöhter Oberflächenabfluss durch Versiegelung
 - o Hinweis auf den Bau einer Regenwasserbehandlungsanlage im Zuge des Autobahnbrücken-Ersatzneubaus in unmittelbarer Nähe des B-Plans (Flurstück 113)

Klima

- Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet
- Kaltluftabfluss Richtung Norden ohne direkten Siedlungsbezug
- Einschränkung der Verdunstung
- Geringfügiger Anstieg der Durchschnittstemperatur
- Keine für die Luftqualität relevanten Emissionen
- Geringfügige, den Klimawandel begünstigende Veränderungen

Landschaftsbild, Naturerlebnis

- Städtebauliche Arrondierung gemäß Topografie und Bestandsbebauung
- Verdichtung der Bebauung durch Schließung von Baulücken
- Minderung der Auswirkungen durch eng gefasste Abgrenzung zum Außenbereich

Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

- Vorbelastungen durch Verkehrs-Lärmemissionen ausgehend von der Autobahn 7
- Hinweis auf Lärmsanierung durch Lärmschutzwand an der neuen Brücke der A 7 über die Fulda
- Hinweis auf bauliche Lärmschutzmaßnahmen
- Hinweis auf Sternpark Rhön und Empfehlungen zur Außenbeleuchtung

Kultur- und Sachgüter

- Bodendenkmäler oder Baudenkmäler nicht bekannt
- Hinweise auf Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege
- Erkundungsmaßnahmen bei Erdarbeiten bezüglich Kampfmittel erforderlich

Sonstiges

- Angaben zur Topografie und Höhenlage
- Naturräumliche Gliederung
- Potentielle natürliche Vegetation und bodenständige Baumarten
- Hinweise auf zusätzliche Abfälle und ordnungsgemäße Entsorgung
- Hinweis zur Abwasserentsorgung
- Hinweis zur Nutzung erneuerbarer Energien

Hinweis zum Datenschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass Dritte (Privatpersonen) mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung ihrer angegebenen personenbezogenen Daten, wie z. B. Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse etc. zustimmen. Gemäß Artikel 6 Abs. 1c und 1e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) werden die Daten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten und für die Informationspflicht ihnen gegenüber genutzt.

Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Weitere Auskünfte entnehmen Sie bitte dem Infoblatt

„Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis zu Einwendungen:

Ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Eichenzell, den 29.09.2026

*Johannes Rothmund
Bürgermeister*