

Bauleitplanung der Marktgemeinde Eiterfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Am Kalkofen“ im Ortsteil Soisdorf

1. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeindevertretung hat am 04.04.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Kalkofen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit bekannt gemacht. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach den §§ 2 ff. BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Kalkofen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines in Soisdorf ansässigen Gewerbebetriebes sowie für die Errichtung weiteren Wohnraums geschaffen werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 liegt nördlich der Erschließungsstraße „Am Kalkofen“ und umfasst eine ca. 1.500 m² große Teilfläche des Flurstückes 35 der Flur 4 in der Gemarkung Soisdorf. Lage und Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind aus der untenstehenden Abbildung ersichtlich.

2. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 3 „Am Kalkofen“ für die Erweiterung des ortsansässigen Malerbetriebes einschließlich der Errichtung einer Wohnung wurde bisher als sog. „Angebotsplanung“ aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2023 von der Gemeindevertretung gefasst und am 22.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen der Vorlage dieses Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Kalkofen“ zur Genehmigung beim Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Regionalplanung, Bauleitplanung, Bauaufsicht und Regionalentwicklung wurde von diesem empfohlen, das Bauleitplanverfahren als sog. vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen, um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu bestimmen. Der Vorhabenträger hat daher einen Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) erarbeitet und bei der Marktgemeinde Eiterfeld einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage des V+E-Planes gestellt. Der V+E-Plan des Vorhabenträgers wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Nach Absprache mit dem genannten Dezernat des Regierungspräsidiums Kassel kann das Bebauungsplanverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu dessen Beschleunigung ab der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fortgeführt werden. Der Geltungsbereich sowie Planungsanlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gegenüber der bisherigen Planung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Kalkofen“ inhaltlich unverändert. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt weiterhin im Regelverfahren nach den §§ 2 ff. BauGB mit Umweltprüfung, Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffs- / Ausgleichsplanung.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Kalkofen“ sollen weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines in Soisdorf ansässigen Gewerbebetriebes sowie für die Errichtung weiteren Wohnraums geschaffen werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 liegt nördlich der Erschließungsstraße „Am Kalkofen“ und umfasst eine ca. 1.500 m² große Teilfläche des Flurstückes 35 der Flur 4 in der Gemarkung Soisdorf. Lage und Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind aus der untenstehenden Abbildung ersichtlich.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 3 „Am Kalkofen“ liegen in der Zeit vom

10.06.2025 bis einschließlich 14.07.2025

im Bauamt der Gemeindeverwaltung Eiterfeld, Rathaus, Fürstenecker Straße 2, Zimmer 306 während der allgemeinen Dienststunden jeweils

Montag von 08:00 – 12:00 Uhr und
13:30 – 15:30 Uhr

Dienstag von 08:00 – 12:00 Uhr

Mittwoch von 08:00 – 12:00 Uhr

Donnerstag von 08:00 – 12:00 Uhr und
von 13:30 – 18:00 Uhr

Freitag von 08:00 – 12:00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zu dem Bebauungsplanentwurf von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gegenüber dem Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld Fürstenecker Straße 2, 36132 Eiterfeld abgegeben werden. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Ziele und Zwecke sowie der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

Die Planunterlagen können über die Homepage der Marktgemeinde Eiterfeld unter www.eiterfeld.de / Amtliches aus Eiterfeld / Aktuelle Bauleitplanungen und über das zentrale Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de/Gemeinden> von A-Z eingesehen werden. Stellungnahmen zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können von jedermann an den Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld auch per E-Mail an marktgemeinde@eiterfeld.de oder per Telefax an die Fax-Nr. 06672-9299-11 jeweils unter vollständiger Angabe von Name, Anschrift und des Datums abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können aber bei Bedarf auch auf dem anderen oben genannten Weg der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen in Papierform im Rathaus abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird die Gemeindevertretung beraten und entscheiden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen aus dem bisherigen Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Kalkofen“ sind verfügbar:

Wasser- und Bodenschutz:

- Die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde wies darauf hin, Maßnahmen in Anspruch zu nehmen, die zur Entgegenwirkung der negativen Effekte der Erhöhung der Versiegelung beitragen.
- Die Obere Wasserschutzbehörde und das Dezernat Regionalplanung wiesen auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines regionalplanerisch ausgewiesenen „Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz“ hin, dass bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens die Belange des Grundwasserschutzes ein entsprechendes Gewicht beizumessen ist und mögliche Eintritte von Schadstoffen in das Grundwasser durch geeignete Sicherungsmaßnahmen zu verhindern sind.
- Aus bodenschutzfachlicher Sicht bestanden keine Bedenken, da innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen oder Altstandorte oder Grundwasserschadensfälle bekannt sind.
- Bezüglich oberirdischer Gewässer und des Hochwasserschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung

Natur und Landschaft:

- Die Untere Naturschutzbehörde wies darauf hin, dass die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen entweder im Frühjahr oder im Herbst vorzunehmen und bei Ausfall Ersatzpflanzungen zu leisten sind.

Bergaufsicht:

- Vom Dezernat Bergaufsicht beim RP Kassel wurden Bedenken gegen das Vorhaben nicht vorgebracht.

Forstrecht:

- Die obere Forstbehörde wies darauf hin, dass es sich bei den östlich des Plangebietes vorhandenen Gehölzen als Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes handelt. Die Neuanlage von Gehölzen im Plangebiet stellt eine Waldneuanlage dar. Es wurde auf die erforderlichen Abstände

