Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld
Bebauungsplan Nr. 19 „Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt“ im Bereich „Bahnhofstraße“ – 2. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat in ihrer Sitzung am 27.08.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt“ im Bereich „Bahnhofstraße“ – 2. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Mit der 2. Änderung sollen im Bereich der südlich der Bahnhofstraße (Landesstraße L 3170) bestehenden Einzelhandelsnutzungen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Umnutzung eines bereits bestehenden Gebäudes geschaffen werden, um somit sowohl gegenwärtig als auch künftig entsprechende Entwicklungsspielräume bei der konkreten Grundstücksnutzung zu eröffnen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Eiterfeld, Flur 12, das Flurstück 42/18 und kann der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit kann sich während der unten genannten Frist unter der angegebenen Internet-Adresse anhand der Planunterlagen oder im Bauamt der Gemeindeverwaltung Eiterfeld, Fürstenecker Straße 2, 36132 Eiterfeld, Ebene 3, Zimmer 306, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt“ im Bereich „Bahnhofstraße“, der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Nahversorgung Bahnhofstraße“ von 2008 erstmalig geändert wurde. Für den Bereich wird gegenwärtig ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Da seitens des Grundstückseigentümers die Nachnutzung des leerstehenden Verkaufsgebäudes durch ein Fitness-Studio vorgesehen ist, bedarf es nunmehr einer formalen Änderung des Bebauungsplanes. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll demnach die bisherige textliche Festsetzung zu den im Sondergebiet SO 1 zulässigen Nutzungen dahingehend angepasst werden, dass neben den bisherigen zulässigen Nutzungen ausnahmsweise auch nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden können. Im Zuge dessen entfällt auch der bisherige Ausschluss von Dienstleistungsbetrieben aus der Festsetzung. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008 sollen hingegen unverändert fortgelten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch Aufstellung eines sogenannten Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung.

Der Entwurf des Textbebauungsplanes wird in der Zeit vom **21.09.2026 bis einschließlich 23.10.2026** im Internet unter der Adresse **www.eiterfeld.de/rathaus/aktuelle-bauleitplanung/index.html** veröffentlicht. Die Unterlagen können auch über das zentrale Internetportal Bauleitplanung des Landes Hessen (https://bauleitplanung.hessen.de) eingesehen werden. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen im Bauamt der Gemeindeverwaltung Eiterfeld, Fürstenecker Straße 2, 36132 Eiterfeld, Ebene 3, Zimmer 306. Die Einsichtnahme ist während der folgenden allgemeinen Dienststunden der Verwaltung möglich:

Montag und Dienstag:	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Donnerstag:	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag:	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

In Ausnahmefällen sind auch andere Termine nach vorheriger Vereinbarung möglich. Während der oben genannten Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg, zum Beispiel schriftlich, in Textform oder zur Niederschrift, abgegeben werden können. Die elektronische Abgabe von Stellungnahmen ist bevorzugt unter der E-Mail-Adresse **bauamt@eiterfeld.de** möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.

Eiterfeld, 07.09.2026

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Eiterfeld
Dana Hauke, Bürgermeisterin

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt“ im Bereich „Bahnhofstraße“ – 2. Änderung

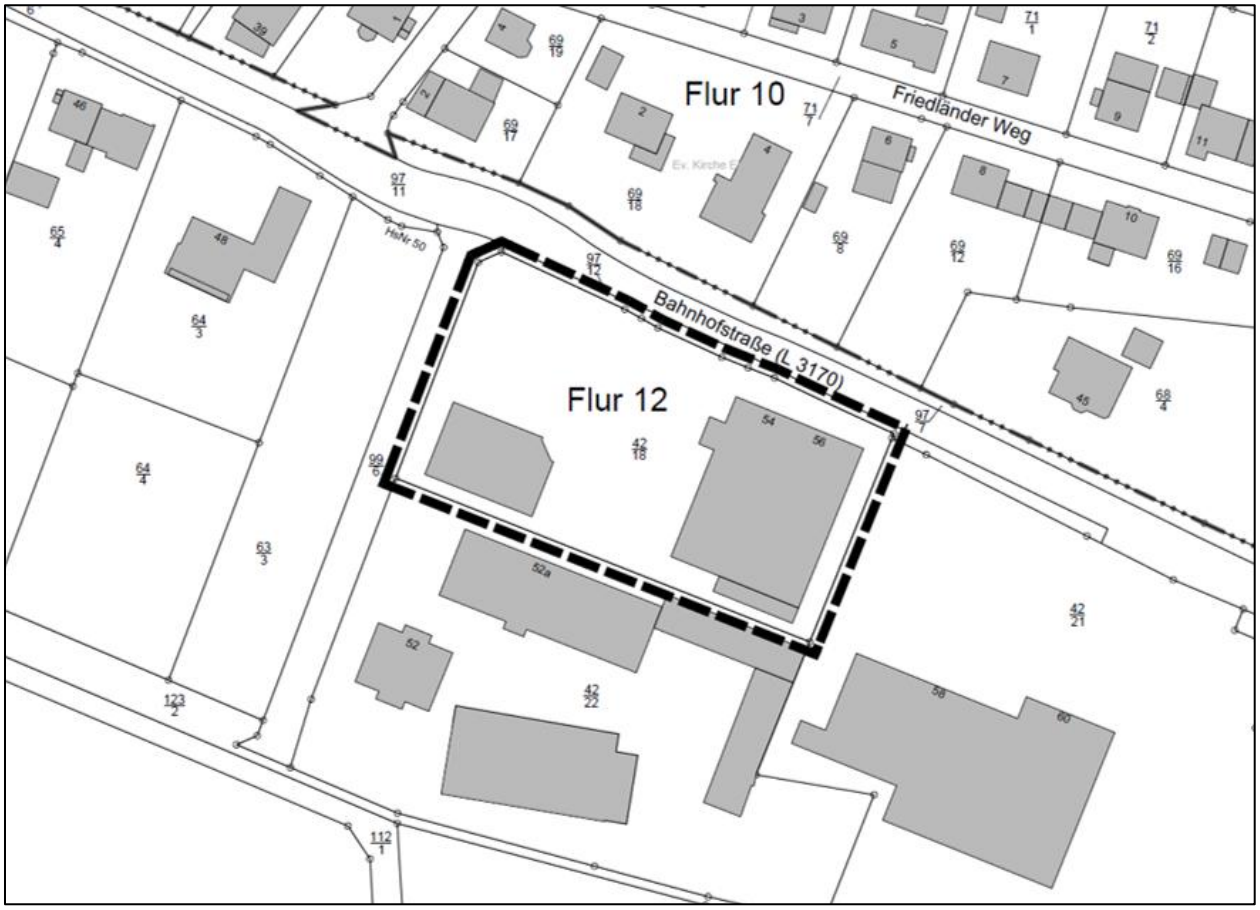


Abbildung genordet, ohne Maßstab

AMTSBLATT
der Marktgemeinde **EITERFELD**

Freitag, den 11. September 2026 · Nummer 37 · Jahrgang 56

Amtliche Bekanntmachungen

Bauleitplanung der Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld

Bebauungsplan Nr. 19 „Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt“ im Bereich „Bahnhofstraße“ - 2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB
Die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Eiterfeld hat in ihrer Sitzung am 27.08.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt“ im Bereich „Bahnhofstraße“ - 2. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Mit der 2. Änderung sollen im Bereich der südlich der Bahnhofstraße (Landesstraße L 3170) bestehenden Einzelhandelsnutzungen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Umnutzung eines bereits bestehenden Gebäudes geschaffen werden, um somit sowohl gegenwärtig als auch künftig entsprechende Entwicklungsspielräume bei der konkreten Grundstücksnutzung zu eröffnen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Eiterfeld, Flur 12, das Flurstück 42/18 und kann der nachfolgenden Übersichtskarte entnommen werden. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit kann sich während der unten genannten Frist unter der angegebenen Internet-Adresse anhand der Planunterlagen oder im Bauamt der Gemeindeverwaltung Eiterfeld, Fürstenecker Straße 2, 36132 Eiterfeld, Ebene 3, Zimmer 306, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern.
Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt“ im Bereich „Bahnhofstraße“, der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Nahversorgung Bahnhofstraße“ von 2008 erstmalig geändert wurde. Für den Bereich wird gegenwärtig ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Da seitens des Grundstückseigentümers die Nachnutzung des leerstehenden Verkaufsgebäudes durch ein Fitness-Studio vorgesehen ist, bedarf es nunmehr einer formalen Änderung des Bebauungsplanes. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll demnach die bisherige textliche Festsetzung zu den im Sondergebiet SO 1 zulässigen Nutzungen dahingehend angepasst werden, dass neben den bisherigen zulässigen Nutzungen ausnahmsweise auch nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden können. Im Zuge dessen entfällt auch der bisherige Ausschluss von Dienstleistungsbetrieben aus der Festsetzung. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008 sollen hingegen unverändert fortgelten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch Aufstellung eines sogenannten Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung.
Der Entwurf des Textbebauungsplanes wird in der Zeit vom **21.09.2026 bis einschließlich 23.10.2026** im Internet unter der Adresse **www.eiterfeld.de/rathaus/aktuelle-bauleitplanung/index.html** veröffentlicht. Die Unterlagen können auch über das zentrale Internetportal Bauleitplanung des Landes Hessen (https://bauleitplanung.hessen.de) eingesehen werden. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der oben genannten Unterlagen im Bauamt der Gemeindeverwaltung Eiterfeld, Fürstenecker Straße 2, 36132 Eiterfeld, Ebene 3, Zimmer 306. Die Einsichtnahme ist während der folgenden allgemeinen Dienststunden der Verwaltung möglich:

Montag und Dienstag:	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Donnerstag:	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag:	08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

In Ausnahmefällen sind auch andere Termine nach vorheriger Vereinbarung möglich. Während der oben genannten Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg, zum Beispiel schriftlich, in Textform oder zur Niederschrift, abgegeben werden können. Die elektronische Abgabe von Stellungnahmen ist bevorzugt unter der E-Mail-Adresse **bauamt@eiterfeld.de** möglich.
Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass gemäß § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt wurde.
Eiterfeld, 07.09.2026

Der Gemeindevorstand
der Marktgemeinde Eiterfeld
Dana Hauke, Bürgermeisterin

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt“ im Bereich „Bahnhofstraße“ - 2. Änderung

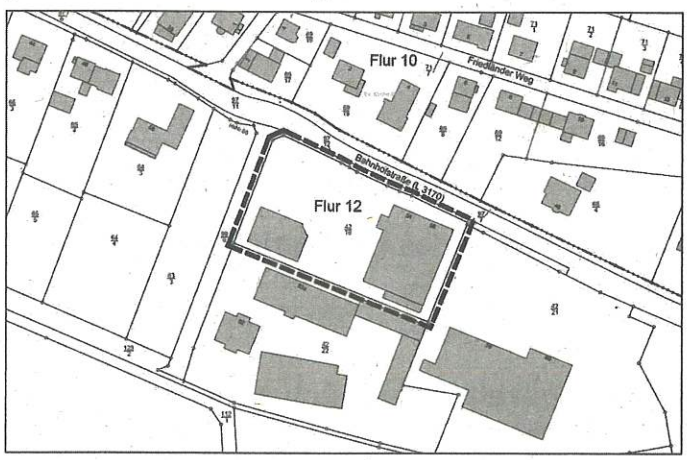


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Einladung zur Sitzung des Ortsbeirates Wölf-Mengers

Der Ortsbeirat Wölf-Mengers lädt
am Dienstag, den 15.09.2026, um 19:30 Uhr
zur Sitzung im Wölfer DGH
ein.

Tagesordnung:

1. Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Ausblick und Planung für das Jahr 2026
3. Sanierung der Hutzelfeuerhütte
4. Erneuter Müll um den Ringberg
5. Verschiedenes

Alle Bürgerinnen und Bürger sind herzlich willkommen!
Mit freundlichen Grüßen,

Omid Pad, Ortsvorsteher

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Marktgemeinde Eiterfeld, Ortsteil Eiterfeld

Textbebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 19

„Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt“ im Bereich „Bahnhofstraße“ – 2. Änderung

Entwurf

Planstand: 07.08.2026

Projektnummer: 26-3240

Projektleitung: Böttger / Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen ... 2
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Regionalplanung ... 5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung ... 5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung ... 6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 8
1.7 Verfahrensart ... 8
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 9
3. Inhalt und Festsetzungen ... 9
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 10
4.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ... 10
4.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft ... 10
4.3 Biotop- und Nutzungstypen ... 10
4.4 Artenschutz ... 12
4.5 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete ... 12
4.6 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen ... 13
4.7 Orts- und Landschaftsbild ... 13
4.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ... 13
4.9 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ... 13
4.10 Kultur- und sonstige Sachgüter ... 13
4.11 Eingriffsregelung ... 14
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 14
5.1 Überschwemmungsgebiete ... 14
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz ... 14
5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen ... 14
5.4 Abwasserbeseitigung ... 15
6. Altlastenverdächtige Flächen ... 15
7. Kampfmittel ... 15
8. Immissionsschutz ... 15
9. Denkmalschutz ... 16
10. Bodenordnung ... 16
11. Verfahrensvermerke ... 17

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Marktgemeinde Eiterfeld ist im Ortsteil Eiterfeld im Bereich der südlich der Bahnhofstraße (Landesstraße L 3170) bestehenden Einzelhandelsnutzungen die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Umnutzung eines bereits bestehenden Gebäudes vorgesehen, um somit sowohl gegenwärtig als auch künftig entsprechende Entwicklungsspielräume bei der konkreten Grundstücksnutzung zu eröffnen. Das Plangebiet befand sich zunächst im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt“ im Bereich „Bahnhofstraße“ von 2006, der hier ein Sondergebiet Einzelhandel festsetzt, wobei der Bereich des Plangebietes als SO 1 für einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 900 m² und ein Textilfachgeschäft mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² vorgesehen wurde. Zudem wurde sogenanntes betriebsgebundenes Wohnen bauplanungsrechtlich zugelassen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Nahversorgung Bahnhofstraße“ von 2008 wurde das Sondergebiet Einzelhandel nach Osten hin erweitert. Mit diesem Bebauungsplan wurde auch der Bebauungsplan Nr. 19 „Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt“ im Bereich „Bahnhofstraße“ geändert, sodass im SO 1 gegenwärtig ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m², ein Textilfachgeschäft mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² sowie weiterer Einzelhandel auf einer Verkaufsfläche von maximal 300 m², unter Ausschluss bestimmter Betriebe mit innerörtlich relevanten Kernsortimenten sowie Dienstleistungsbetrieben, zulässig sind. Darüber hinaus wurden Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Entsprechend der zulässigen Nutzungen umfasst das Plangebiet aktuell den bestehenden Getränkemarkt der Firma Rewe sowie ein ehemals durch ein Textilfachgeschäft der Firma KiK genutztes und gegenwärtig leerstehendes Verkaufsgebäude einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Freiflächen.

Seitens des Grundstückseigentümers ist nunmehr die Nachnutzung des leerstehenden Verkaufsgebäudes durch ein Fitness-Studio vorgesehen. Da sich die zulässigen Nutzungen, unter anderem unter Ausschluss von Dienstleistungsbetrieben, jedoch bislang auf Einzelhandelsnutzungen beschränken, bedarf es zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens einer formalen 2. Änderung des Bebauungsplanes. Mit der Änderung soll jedoch nicht nur das Bauplanungsrecht für die konkret geplante Nutzung geschaffen werden, sondern zugleich eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der zulässigen Nutzungen für die Zukunft ermöglicht werden. Mit der Planung kann somit insgesamt ein Beitrag zur baulichen Innenentwicklung sowie zur Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich geschaffen werden. Dies zielt auch darauf ab, zusätzliche Versiegelungen an anderer Stelle insbesondere im Außenbereich zu vermeiden.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird die bisherige textliche Festsetzung 1.1.1 zu den im Sondergebiet SO 1 zulässigen Nutzungen dahingehend angepasst, dass neben den bisherigen zulässigen Nutzungen auch nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Zuge dessen entfällt der bisherige Ausschluss von Dienstleistungsbetrieben aus der Festsetzung 1.1.1. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008 sollen hingegen unverändert fortgelten. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch Aufstellung eines sogenannten Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation genordet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Eiterfeld, Flur 12, das Flurstück 42/18 und wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Bahnhofstraße (Landesstraße L 3170) sowie angrenzend Grundstück der Evangelischen Kirche Eiterfeld und Wohnbebauung
Osten:	Einzelhandelsnutzungen sowie Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Nahversorgung Bahnhofstraße“ von 2008 (Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO)
Süden:	Gemischte Nutzungen
Westen:	Bahnhofstraße sowie daran angrenzend Grünland und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Glockenbaum“ – 3. Änderung von 2024 (Mischgebiet gemäß § 9 BauNVO)

Bereich des Plangebietes

Eigene Aufnahmen (06/2026)

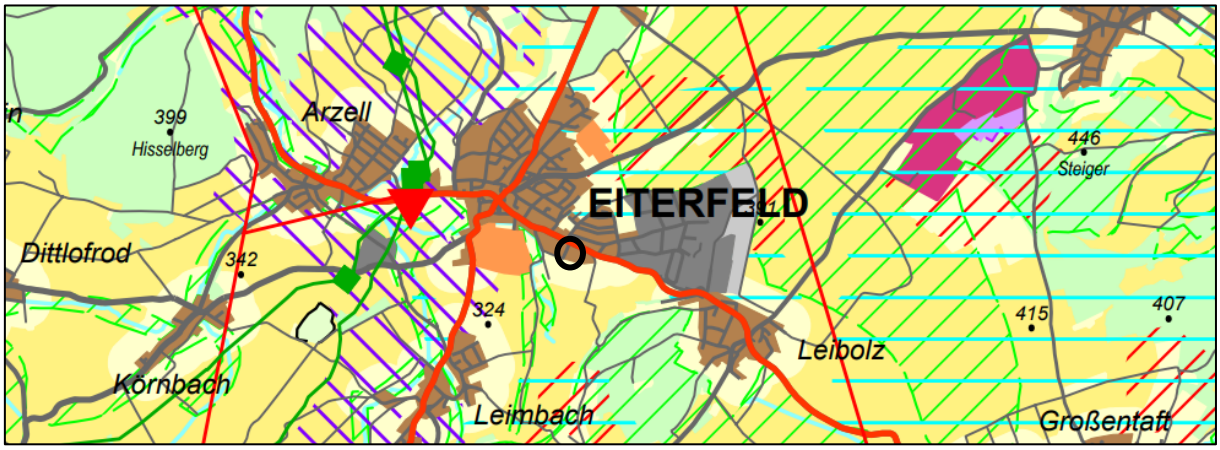
Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,5 ha (4.836 m²). Neben den Grün- und Freiflächen mit vereinzelten Gehölzen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist der Bereich des Sondergebietes im Bestand fast vollständig versiegelt und umfasst das Gebäude des bestehenden Getränkemarkts der Firma Rewe sowie das bisherige Verkaufsgebäude eines ehemaligen Textilfachgeschäftes der Firma KiK einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Freiflächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vom Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 21 „Nahversorgung Bahnhofstraße“ gleichzeitig Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Glockenbaum“ und Bebauungsplan Nr. 19 „Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt“ im Bereich „Bahnhofstraße“ von 2008 ausschließlich die Flächen des festgesetzten Sondergebietes SO 1 und damit den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt“ im Bereich „Bahnhofstraße“ von 2008.

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen **Regionalplan Nordhessen 2009** als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt, sodass die Planung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Regionalplan Nordhessen 2009

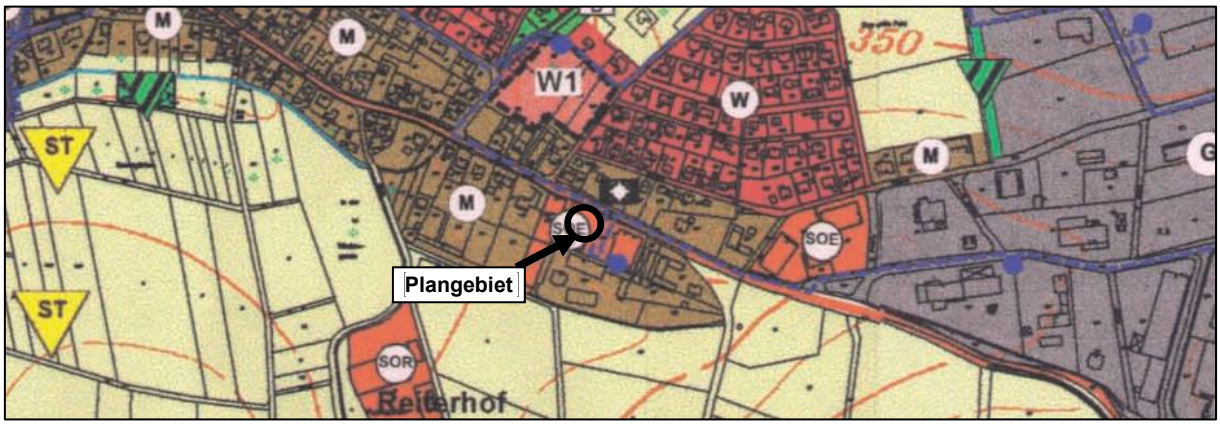


Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Marktgemeinde Eiterfeld aus dem Jahr 2007 stellt für den Bereich des Plangebietes „Sonderbauflächen Einkaufsmarkt, Bestand“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die Festsetzungen im Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit nicht entgegen.

Flächennutzungsplan 2004



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befand sich zunächst im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes Nr. 19 „Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt“ im Bereich „Bahnhofstraße“ mit gleichzeitiger 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Glockenbaum“** von 2006. Für den Bereich des Plangebietes wurde ein Sondergebiet Einzelhandel SO 1 ausgewiesen und festgesetzt, dass ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m² sowie ein Textilfachgeschäft mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m² zulässig sind, wobei für das Textilfachgeschäft im Bebauungsplan spezifische Sortimentsvorgaben getroffen wurden. Zudem wurde sogenanntes betriebsgebundenes Wohnen bauplanungsrechtlich zugelassen. Zum Maß der baulichen Nutzung wurde im Bereich des Plangebietes eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8, eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,7 sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde als Höchstmaß auf maximal 14 m begrenzt. Als Dachform wurden Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 45° zugelassen.

Lage des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt“ im Bereich „Bahnhofstraße“ mit gleichzeitiger 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Glockenbaum“ von 2006

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Im Zuge der Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 21 „Nahversorgung Bahnhofstraße“ von 2008** fand eine Erweiterung des Sondergebietes Einzelhandel nach Osten hin statt. Mit diesem Bebauungsplan wurde auch der Bebauungsplan Nr. 19 „Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt“ im Bereich „Bahnhofstraße“ geändert. Demnach ist im Bereich des Plangebietes gegenwärtig ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m², ein Textilfachgeschäft mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m² und spezifischen Sortimentsvorgaben sowie Einzelhandel auf einer maximalen Verkaufsfläche von 300 m² zulässig. Darüber hinaus werden bestimmte Betriebe mit innerörtlich relevanten Kernsortimenten sowie Dienstleistungsbetrieben ausgeschlossen. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von betriebsgebundenem Wohnen sowie zum Maß der baulichen Nutzung einschließlich der Baugrenzen und Bauweise wurden für den Bereich des Plangebietes aus dem Bebauungsplan Nr. 19 von 2006 unverändert übernommen.

Lage des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Nahversorgung Bahnhofstraße“ gleichzeitig Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Glockenbaum“ und Bebauungsplan Nr. 19 „Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt“ im Bereich „Bahnhofstraße“ von 2008

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt“ im Bereich „Bahnhofstraße“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt“ im Bereich „Bahnhofstraße“ mit gleichzeitiger 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Glockenbaum“ von 2006 sowie des Bebauungsplanes Nr. 21 „Nahversorgung Bahnhofstraße“ gleichzeitig Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Glockenbaum“ und Bebauungsplan Nr. 19 „Sondergebiet Lebensmittel-, Textil- und Getränkemarkt“ im Bereich „Bahnhofstraße“ von 2008 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 2013 mit dem Ziel geändert, die **Innenentwicklung** in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird, der Bereich des Plangebietes bereits nahezu vollständig bebaut ist und sich in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich in innerörtlicher Lage bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche befindet, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden. Mit der Planung soll insgesamt ein Beitrag zur baulichen Innenentwicklung sowie zur Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich geschaffen werden. Dies zielt auch darauf ab, zusätzliche Versiegelungen an anderer Stelle insbesondere im Außenbereich zu vermeiden.

1.7 Verfahrensart

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt durch Aufstellung eines sogenannten Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die städtebauliche Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan von 2008 zulässige und weiterhin maßgebliche Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO für den in Rede stehenden Planbereich bleibt unterhalb des genannten Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann gegebenenfalls entsprechend mitzurechnen wären. Im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird auch kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht.

Schließlich werden auch keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt durch Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung im Internet sowie zusätzlich durch eine öffentliche Auslegung. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bahnhofstraße (Landesstraße L 3170) in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich des Ortsteils Eiterfeld. Die äußere verkehrliche Erschließung ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von der Bahnhofstraße, von wo aus in östlicher Richtung eine überörtliche Anbindung an die Bundesstraße B 84 erfolgt. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über den an der Bahnhofstraße nördlich des Plangebietes gelegenen Haltepunkt „Evangelische Kirche“ unmittelbar an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

3. Inhalt und Festsetzungen

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 umfasst ausschließlich die Anpassung der bisherigen textlichen Festsetzung 1.1.1 zu den im Sondergebiet SO 1 zulässigen Nutzungen, sodass neben den bisherigen zulässigen Nutzungen auch nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können. Darüber hinaus entfällt der bisherige Ausschluss von Dienstleistungsbetrieben aus der Festsetzung 1.1.1. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008 gelten hingegen unverändert fort.

Die zum damaligen Zeitpunkt der Planaufstellung gewählte Formulierung der Unzulässigkeit von Dienstleistungsbetrieben führt nunmehr zu einer ungewollten Härte, die als Konsequenz auch solche Betriebe ausschließt, die den Nutzungszweck des Sondergebietes für Einzelhandel städtebaulich sinnvoll ergänzen und auch dessen Eigenart nicht widersprechen. Mit dem Entfallen des Ausschlusses von Dienstleistungsbetrieben sowie der ausnahmsweisen Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der gegenwärtig geplanten Nutzung geschaffen. Die gewählte Formulierung eröffnet jedoch zugleich eine angemessene Entwicklungsperspektive auch für zukünftige Nutzungen, ohne dabei solche Nutzungen zu ermöglichen, die der Lage des Plangebietes und der unter anderem durch Wohnbebauung geprägten näheren Umgebung widersprechen.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

4.2 Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft

Das Plangebiet ist vollständig Teil bebaut und entsprechend versiegelt. Dementsprechend ist von einer hohen Vorbelastung der Böden durch Bodenabtrag, Bodenauftrag und Bodendurchmischung sowie Verdichtung und insbesondere durch Versiegelung auszugehen. Aus diesem Grund sind die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend nicht mehr vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche vor. Das Plangebiet liegt weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Heilquellenschutzgebietes.

Die Planung umfasst lediglich versiegelte Flächen im baulichen Innenbereich. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine Änderung oder Erhöhung der bereits möglichen maximal zulässigen Versiegelung. Insgesamt werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser nicht erhöht. Im Zuge der Planung ist mit keiner erheblichen Einschränkung der Verdunstung oder Steigerung des Oberflächenabflusses zu rechnen. Die Durchführung der Planung wird keine klimatischen Auswirkungen auf das Plangebiet und dessen Umgebung haben.

4.3 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen wurde am 23.07.2026 eine Begehung des Geländes durchgeführt.

Das Plangebiet ist durch bestehende Nutzungen bereits überwiegend anthropogen überprägt sowie größtenteils versiegelt und umfasst das Gebäude des bestehenden Getränkemarkts der Firma Rewe sowie das bisherige Verkaufsgebäude eines ehemaligen Textilfachgeschäftes der Firma KiK einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Freiflächen. Innerhalb der Stellplatzanlage befinden sich mehrere kleinflächige Pflanzflächen, die überwiegend von ruderalen Pflanzenarten geprägt werden und somit als ruderale Säume eingeordnet werden können. Zudem sind auf den Parkplatzflächen verteilt einzelne Bäume gepflanzt, die sich vorwiegend aus Spitzahorn (*Acer platanoides*) sowie vereinzelt Vogelkirsche (*Prunus avium*) zusammensetzen.

Die Säume und Pflanzflächen im Plangebiet umfassten zum Zeitpunkt der Geländebegehung folgende Arten:

Art	**Deutscher Name**
Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel
Cirsium vulgare	Gewöhnliche Kratzdistel
Dactylis glomerata	Gewöhnliches Knäuelgras
Dasiphora fruticosa	Fingerstrauch
Daucus carota	Wilde Möhre
Erigeron canadensis	Kanadisches Berufkraut
Hedera helix	Efeu
Hypericum perforatum	Echtes Johanniskraut
Lactuca serriola	Kompasslattich
Picris hieracioides	Gewöhnliches Bitterkraut
Poa spec.	Rispengras
Rosa spec.	Rose
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Senecio inaequidens	Schmalblättriges Greiskraut
Sonchus oleraceus	Gemüse-Gänsedistel
Spiraea japonica	Japanischer Spierstrauch
Taraxacum sect. *Ruderalia*	Löwenzahn
Vinca minor	Kleines Immergrün

Im Bereich der Stellplatzanlage befinden sich weiterhin ein Fliedergebüsch (*Syringa vulgaris*) sowie eine Hecke aus Fingerstrauch (*Dasiphora fruticosa*). Südlich des Bestandsgebäudes schließt ein strukturreicher Gehölzsaum an, der überwiegend durch Heckenstrukturen heimischer und nicht heimischer Arten geprägt wird. Im Gehölzsaum konnten bei der Geländebegehung folgende Arten nachgewiesen werden:

Art	**Deutscher Name**
Acer platanoides	Spitzahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cotoneaster spec.	Zwergmispel
Epilobium spec.	Weidenröschen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea japonica	Japanischer Spierstrauch
Symphoricarpos orbiculatus	Korallenbeere

Die im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen weisen überwiegend eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Die versiegelten Flächen des Bestandsgebäudes, der Stellplatzanlage und der Zufahrt sowie die ruderal geprägten Säume besitzen lediglich eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Die Bäume im Plangebiet sind einer mittleren naturschutzfachlichen Wertigkeit zuzuordnen. Der südlich des Gebäudes gelegene Gehölzsaum mit seinen Heckenstrukturen weist aufgrund seiner Strukturvielfalt, seiner Funktion als Rückzugs- und Nahrungshabitat sowie seiner Bedeutung für die lokale Biotopvernetzung eine mittlere bis erhöhte naturschutzfachliche Wertigkeit auf.

Da die vorliegende Planung ausschließlich die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes innerhalb des vorhandenen baulichen Bestandes vorbereitet, werden keine zusätzlichen Flächenversiegelungen,

keine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und keine Eingriffe in die vorhandenen Gehölz- oder Saumstrukturen ermöglicht. Es ergibt sich somit keine zusätzliche Beeinträchtigung von Biotop- und Nutzungstypen. Insgesamt ist die aus der Planung resultierende Konfliktsituation daher als sehr gering und nicht erheblich einzustufen.

4.4 Artenschutz

Auf die einschlägigen Vorschriften des Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Das Plangebiet liegt im baulichen Innenbereich der Ortslage Eiterfeld. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Aus artenschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Lage im Siedlungsgebiet nur eine geringe Bedeutung zu. Für Vögel und Fledermäuse gilt, dass insbesondere im Bereich des im Plangebiet befindlichen Gehölzsaums grundsätzlich mit Vorkommen von vorwiegend allgemein häufigen Arten gerechnet werden kann. Die im Bereich der Stellplatzanlage befindlichen Hecken und Laubbäume bieten wenig Habitatpotenzial, die Kronenbereiche können jedoch von allgemein häufigen und störungsunempfindlichen Vogelarten als Nahrungs-, Sitz- oder gelegentliches Brutrevier genutzt werden. Mit Umsetzung der Planung wird es gegenüber der jetzigen Situation zu keiner maßgeblichen Steigerung möglicher Störfaktoren kommen.

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
d) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf Tierarten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.5 Natura-2000-Gebiete und weitere Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Natura-2000-Gebieten. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Nr. 5425-401 „Hessische Rhön“ liegt in rd. 630 m südöstlicher Richtung vom Plangebiet. Zudem befinden sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2631001 „Hessische Rhön“ sowie der Naturpark Nr. 5425-06 „Hessische Rhön“ in rd. 630 m südöstlicher Richtung vom Plangebiet. Negative Beeinträchtigungen der Schutzgebiete und des Naturparks bei Durchführung der Planung können aufgrund der räumlichen Distanz sowie der ausschließlich geplanten Umnutzung des Gebäudes ausgeschlossen werden.

4.6 Gesetzlich geschützte Biotope und Kompensationsflächen

Innerhalb des Plangebietes konnten bei der Begehung keine geschützten Biotoptypen erfasst werden. Im NaturegViewer Hessen gibt es Hinweise auf einen geschützten Biotopkomplex Nr. 11 „Kalksteinbruch östl. Eiterfeld“ in rd. 215 m nördlicher Richtung vom Plangebiet, sowie auf das geschützte Biotop Nr. 71 „Streuobstwiese südöstlich Eiterfeld“. Weiterhin sind im NaturegViewer Hessen verschiedene Kompensationsflächen dargestellt, die sich in der Umgebung des Plangebietes befinden. In rd. 200 m südwestlicher Richtung zum Plangebiet befindet sich eine Neuanlage von Ufergehölzen, sowie in rd. 260 m südwestlicher Richtung zum Plangebiet eine Grünland-Neueinsaat. In rd. 310 m ostwestlicher Richtung zum Plangebiet befindet sich eine Neuanlage einer Streuobstwiese. In rd. 270 m nordöstlicher Richtung vom Plangebiet ist zudem die Neuanlage von Gebüschen und Hecken sowie eine Grünlandextensivierung in Durchführung.

Negative Beeinträchtigungen des geschützten Biotops, des Biotopkomplexes sowie der umliegenden Kompensationsflächen bei Durchführung der Planung können aufgrund der räumlichen Distanz sowie der ausschließlich geplanten Umnutzung des Gebäudes ausgeschlossen werden.

4.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild in der Umgebung zum Plangebiet ist bereits anthropogen geprägt. Erhebliche Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung auf das Ortsbild sind nicht zu erwarten.

4.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Gebietes als Einzelhandelsstandort ist mit keiner Erhöhung des Verkehrs und einer damit verbundenen Steigerung von Lärmimmissionen oder Emissionen wie Treibhausgasen zu rechnen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die bisherige textliche Festsetzung 1.1.1 zu den im Sondergebiet SO 1 zulässigen Nutzungen dahingehend angepasst, dass neben den bisherigen zulässigen Nutzungen auch nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Zuge dessen entfällt der bisherige Ausschluss von Dienstleistungsbetrieben aus der Festsetzung 1.1.1. Insofern werden hier nur solche Nutzungen zugelassen, die sinngemäß auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist daher grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

4.9 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Da das Plangebiet bereits stark anthropogen überprägt ist, ist im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht von einer erheblichen Verschlechterung der Luftqualität entsprechender Gebiete auszugehen. Auswirkungen auf die Luftqualität und das Kleinklima werden sich voraussichtlich auf das Plangebiet selbst beschränken.

4.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten dennoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

4.11 Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB findet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung keine Anwendung. Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt jedoch ohnehin keine Änderung oder Erhöhung der bereits möglichen maximal zulässigen Versiegelung.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung wie folgt behandelt.

5.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht für die geplanten Nutzungen grundsätzlich kein zusätzlicher Wasserbedarf.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz. Der Wasserbedarf im Plangebiet kann auch künftig gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung entsprechend sichergestellt werden.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) sind bereits im Bestand vorhanden.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Bereich des Plangebietes künftig bauplanungsrechtlich zulässigen Vorhaben ist nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

5.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; gesetzliche Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben werden nicht berührt.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung im Bereich des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwassernetz. Die Erschließung kann demnach als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden.

6. Altlastenverdächtige Flächen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

7. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen neben den bisherigen zulässigen Nutzungen auch nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Damit werden hier nur solche Nutzungen zugelassen, die sinngemäß auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können. Im Zuge der 2. Änderung ist daher auch künftig grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

9. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. 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 (§ 21 HDSchG).

10. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

11. Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 27.08.2026.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am __.__.____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am __.__.____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am ___.___._____

Die Bekanntmachungen erfolgten im Amtsblatt der Marktgemeinde Eiterfeld.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Textbebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Eiterfeld, den ___.___._____

_____

Bürgermeisterin

Rechtskraftvermerk

Der Textbebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___._____

Eiterfeld, den ___.___._____

_____

Bürgermeisterin

Planstand: 07.08.2026

Projektnummer: 26-3240

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Julia Böttger, M.A. Geographie und M.A. ICBS

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de