Bauleitplanung der Gemeinde Villmar (Marktflecken), Gemarkung Villmar

Aufstellung des Bebauungsplanes „Natursteinwerk Villmar“

---

1. Bekanntmachung der erneuten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Villmar (Marktflecken) hat in der Sitzung am 15.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Natursteinwerk Villmar“ in der Gemarkung Villmar (Kerngemeinde) gefasst.
Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,85 ha.
Dieser Beschluss wurde am 04.11.2022 im Mitteilungsblatt 45/2022 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt gemacht.
Die räumliche Lage des Plangebiets geht aus der nachstehenden Übersichtskarte hervor.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i.V.m. der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.11.2022 bis einschl. 16.12.2022 durchgeführt.
Der Anerkennungsbeschluss zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes „Natursteinwerk Villmar“ (Stand: 14.05.2025) erfolgte durch die Gemeindevertretung am 05.02.2026. Gleichzeitig wurde mit diesem Beschluss bestimmt, die förmliche Beteiligung nach §§ 3, 4 BauGB durchzuführen.
Die förmliche Beteiligung nach §§ 3, 4 BauGB wurde sodann in der Zeit vom 19.03.2026 bis einschl. 24.04.2026 durchgeführt.

Im Zuge des Abwägungsprozesses nach Durchführung der förmlichen Beteiligung, wurden folgende Änderungen vorgenommen:

1. Nutzungsreglementierung

   Im Zuge des Abwägungsprozesses hat sich die Gemeinde Villmar dazu entschieden, die gewerbliche Folgenutzung des ehemaligen Natursteingeländes zu konkretisieren.
   Im Sinne der Nachhaltigkeit und unter besonderer Gewichtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, soll eine verträgliche gewerbliche Nutzung festgesetzt werden, die unter den gegebenen erschließungstechnischen Vorgaben umsetzbar erscheint und etwaige Nutzungskonflikte mit den umliegenden Siedlungsbereichen vermeidet.
   So soll u.a. der Ausschluss von logistik- und verkehrsintensiven Betrieben im Planquartier dazu führen, die angrenzende Wohnnutzung vor Lärm und erhöhtem Schwerlastverkehr zu schützen.
   Die verkehrliche Erschließung des Planquartiers „Natursteinwerk Villmar“ erfolgt seit Bestehen des seinerzeit in Betrieb befindlichen Natursteinwerks alleinig über das Ortswegenetz der Gemeinde Villmar sowie die Natursteinbrücke (Lahnquerung) und den daran anschließenden Übergang der parallel zur Lahn verlaufenden Bahnlinie.
   Die verkehrliche Absicherung des bereits seit vielen Jahrzehnten bestehenden Gewerbequartiers erfolgt auf den vorhandenen Erschließungsstraßen.
   Eine alternative Erschließung des gewerblich genutzten Quartiers ist aufgrund der räumlichen Lage nicht möglich.
   Erschwerend kommt hinzu, dass der überregionale Radweg R7 ebenfalls die Natursteinbrücke quert.

Um die Verkehrssicherheit sicher zu stellen, sind daher u.a. die technischen Parameter der Schleppkurven-Berechnung der Lahn-Marmor-Brücke (Natursteinbrücke) zu berücksichtigen.
Ein dauerhafter Begegnungsverkehr zwischen LKW und Radfahrern soll vermieden werden, da die Brücke aus technischer Sicht nicht ausreichend für den Schwerverkehr dimensioniert ist.
Daher sollen Unternehmen unzulässig sein, die durch den Erschließungsverkehr eine hohe Frequenz bzw. Taktung benötigen.

In der planungsrechtlichen Umsetzung werden daher die Nutzungsregelungen gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO konkretisiert.

2. Anpassung der forstlichen Nutzungsflächen i.V.m. der Rücknahme gewerblicher Nutzungsflächen.
3. Konkretisierung und Klarstellung der Festetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“.

Im Zuge des Verfahrens hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Villmar in ihrer Sitzung am 17.09.2026 die erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wird die Öffentlichkeit erneut förmlich über die Auslegung der Entwurfs-Planunterlagen des Bebauungsplanes „Natursteinwerk Villmar“ unterrichtet.

Mit den vorliegenden Entwurfs-Planunterlagen des B-Planes „Natursteinwerk Villmar“ (Stand: erneuter Entwurf 13.08.2026) wird die erneute formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Parallelverfahren).
Nach § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB wird die Dauer der Veröffentlichungsfrist angemessen verkürzt.
In Bezug auf die Änderungen / Ergänzungen (vgl. zu o.g. Änderungen /Konkretisierungen Nr. 1 bis 3 im Zuge des Abwägungsprozesses) und ihre möglichen Auswirkungen erhalten Sie Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 13.08.2026), bestehend aus:

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
- Begründung zum Bebauungsplan
- Umweltbericht zum Bebauungsplan
- Natura 2000-Vorprüfung zum Bebauungsplan
- Artenschutzfachlicher Beitrag zum Bebauungsplan
- Biotopkartierung / Bestandskarte zum Bebauungsplan
- Übersichtskarte Höhenschnitt
- Nutzungsrecherche Natursteinwerk Villmar (19.03.2025)
- Umweltrelevante Stellungnahmen aus dem bisherigen Verfahren nach §§ 3, 4 Abs. 1 und 2 BauGB)
- Behandlungs-/Abwägungsvorschläge der behandlungsrelevanten Stellungnahmen

wird im Zeitraum vom

Mo., 28.09.2026 bis einschließlich Fr., 16.10.2026

in digitaler Form auf der Homepage der Gemeinde Villmar, unter der dem nachfolgend genannten Link:

https://www.marktflecken-villmar.de/rathaus/bauamt-bauleitplanung

zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgestellt.
Die Unterlagen können auch über das zentrale Internetportal Bauleitplanung des Landes Hessen (https://bauleitplanung.hessen.de) eingesehen werden.

Daneben besteht die Möglichkeit, die Planunterlagen in der Gemeindeverwaltung Villmar, König-Konrad-Str. 12, 65606 Villmar, während der Öffnungszeiten des Bauamtes

Montag, Mittwoch	08:00 bis 12:00 Uhr
Donnerstag	14:00 bis 18:00 Uhr
Freitag	08:00 bis 12:30 Uhr

einzusehen.

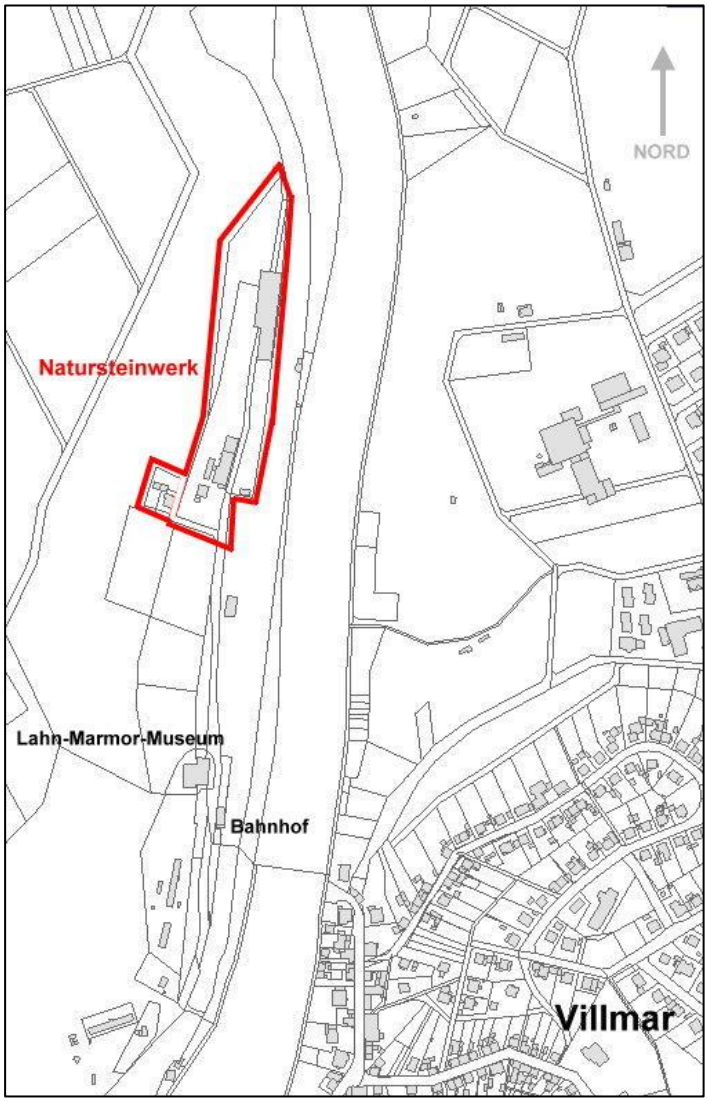
Außerhalb der vorgenannten Zeiten besteht die Möglichkeit, nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter der Rufnummer 06482-607710 (Hr. Buchhofer), das Bauamt Marktflecken Villmar aufzusuchen, um Einsicht in die Planunterlagen zu nehmen.

Anregungen können ausschließlich in schriftlicher Form an die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Villmar (Marktflecken) – Bauverwaltung, König-Konrad-Str. 12, 65606 Villmar oder als E-Mail an die Adresse: bauamt@villmar.de und Cc an: frank.geisler@planungsbuero-geisler.de vorgebracht werden.

Das Planungsbüro Geisler wurde gemäß § 4b BauGB mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Übersichtskarte (ohne Maßstab, genordet) zur räumlichen Lage und Abgrenzung des Planbereiches „Natursteinwerk Villmar“:



Gemeinde Villmar (Marktflecken), 24.09.2026

Alicia Bokler-Schmidt
-Bürgermeisterin-