



BERATUNGSUNTERLAGE

zu TOP 3 :

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Zimmerplatz - 1. Änderung“ gemäß § 13a BauGB

⇒ **a. Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung**

⇒ **b. Abwägungsbeschluss gem. § 1 Abs. 7 BauGB**

⇒ **c. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

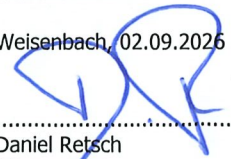
A) SACHVERHALT

a. Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung

In der Gemeinde Weisenbach besteht an der Adresse „Am Zimmerplatz 4“ ein EDEKA-Markt, der teilweise mit Wohnraum überbaut ist. Der Betreiber beabsichtigt, den Markt zu sanieren und in diesem Zusammenhang sowohl die Verkaufsfläche zu erweitern als auch den Anlieferungsbereich anzupassen. In einer ersten Abstimmung mit den zuständigen übergeordneten Behörden wurde für das geplante Vorhaben bereits eine grundsätzliche Zustimmung in Aussicht gestellt.

Der EDEKA-Markt liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Zimmerplatz“, der als Mischgebiet festgesetzt ist. Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche wäre der Markt künftig als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen, dessen Ansiedlung in einem Mischgebiet planungsrechtlich nicht zulässig ist. Darüber hinaus ist vorgesehen, das Grundstück des EDEKA-Marktes um einen Teil einer bislang festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zu erweitern, der für die Erschließung anderer Grundstücke nicht mehr erforderlich ist. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wurde zudem bereits im Jahr 2024 ein Bauantrag für eine Stellplatzanlage eingereicht und genehmigt. Dieser Bereich soll im Zuge der Bebauungsplanänderung entsprechend als Stellplatzanlage festgesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund ist eine Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich. Die geplante Änderung des Bebauungsplans umfasst neben der Umwidmung des Grundstücks des Marktes in ein sonstiges Sondergebiet unter anderem Anpassungen der Baufenster sowie der zulässigen versiegelbaren Fläche. Darüber hinaus ist eine

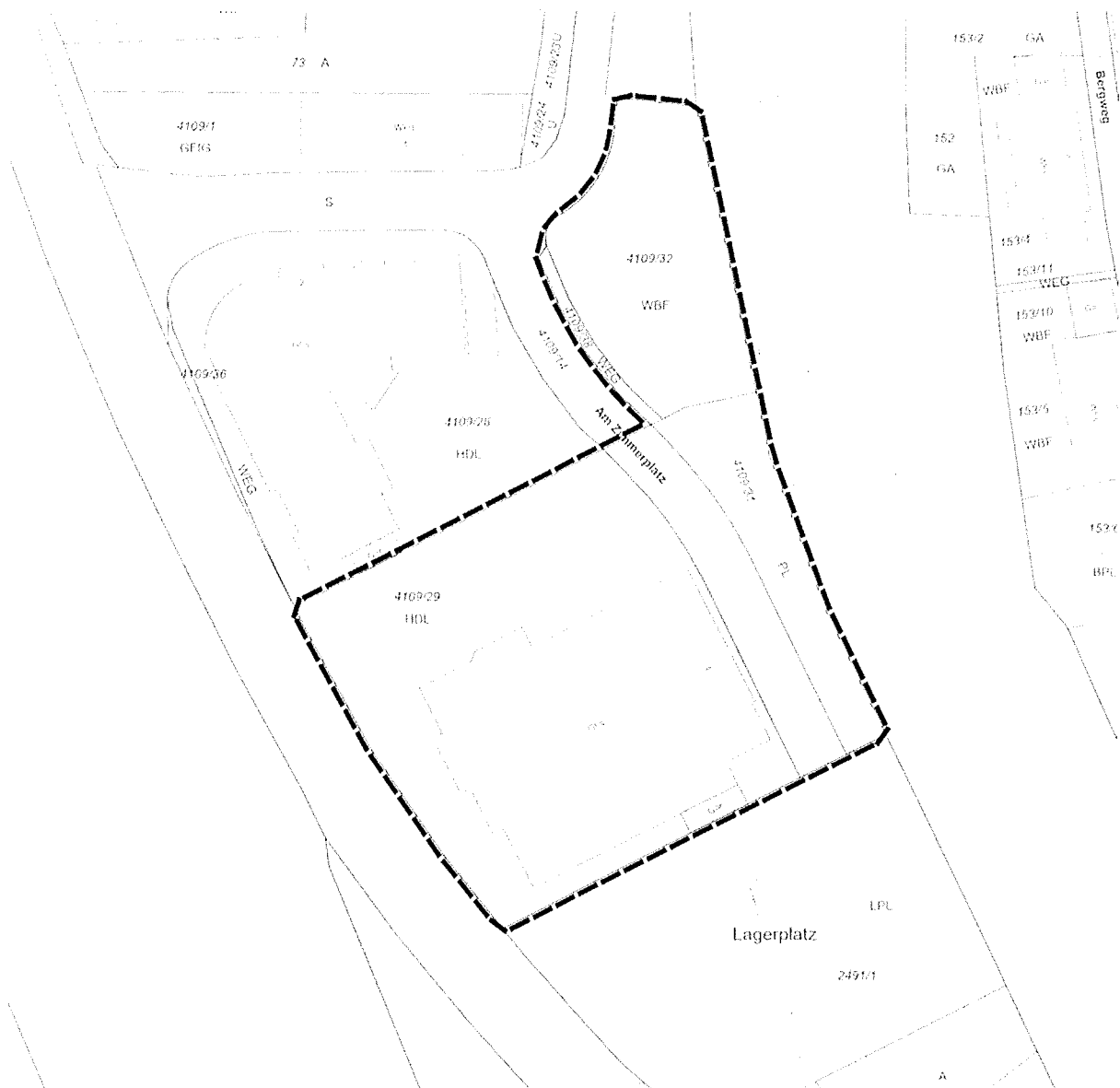
Aufgestellt: Weisenbach, 02.09.2026  Oliver Dietrich Bau- und Liegenschaftsverwaltung	Sichtvermerk: Weisenbach, 02.09.2026  Daniel Retsch Bürgermeister	Ausschuss genehmigt - abgelehnt am Gemeinderat genehmigt- abgelehnt am
---	---	--

Überarbeitung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften vorgesehen, einschließlich deren Prüfung auf rechtliche Aktualität und Erforderlichkeit sowie auf Übereinstimmung mit dem bestehenden, gebauten und genehmigten Bestand.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Zimmerplatz – 1. Änderung“ umfasst eine Fläche von rund 4.127 m² und erstreckt sich über die Flurstücke Nr. 4109/29, 4109/31, 4109/32, 4109/38 sowie 4109/14 (teilweise) der Gemarkung Weisenbach.

Begrenzt wird das Plangebiet im Südwesten durch die Hauptstraße, im Norden durch die Eisenbahnstraße sowie ein bestehendes Gebäude mit gemischter gewerblicher und Wohnnutzung, im Osten durch die vorhandene Bahntrasse und im Südosten durch eine zur Firma Katz gehörende Parkfläche.

Der Geltungsbereich ist auch aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.



Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des geplanten Vorhabens ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein Bebauungsplan gem. § 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

In der Zeit vom 12.06.2026 bis einschließlich 13.07.2026 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Mit Schreiben vom 01.06.2026 und Fristsetzung bis zum 13.07.2026 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB statt.

Die dabei eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sind in der als Anlage beigefügten Übersicht aufgeführt sowie mit Behandlungsvorschlägen versehen.

Aus den Stellungnahmen und Behandlungsvorschlägen ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen oder Ergänzungen der Planung, die offensichtlich zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen. Es erfolgen lediglich klarstellende und redaktionelle Änderungen.

Folgende Punkte aus der Anhörung wurden in die aktuellen Unteralagen eingearbeitet:

Textliche Festsetzungen

- ⇒ Ein Hinweis bzgl. des Nachweises der erfolgten Anbringung von Nisthilfen bei der UNB wird ergänzt.
- ⇒ Ein Hinweis auf die Überflutungsflächen (HQEXTREM) wird nachrichtlich übernommen.
- ⇒ Ein Hinweis zur Ingenieurgeologie wird übernommen.

Zeichnerischer Teil

- ⇒ Die Überflutungsflächen (HQEXTREM) werden nachrichtlich übernommen.

Bei den Änderungen handelt es sich um klarstellende Änderungen, die keiner erneuten Offenlage bedürfen. Der Abwägungs-/Satzungsbeschluss kann daher gefasst werden.

b. Abwägungsbeschluss gem. § 1 Abs. 7 BauGB

Die abschließende Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB kann beschlossen werden.

c. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Sofern der Gemeinderat den Beschlussvorschlägen folgt, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Die gesamten Unterlagen des Bebauungsplanes in der Satzungsfassung samt Anlagen und Abwägungstabellen sind dieser Sitzungsvorlage als Anhang beigefügt.

Kostentragung

Die Planungs-, Gutachten- und Verfahrenskosten werden vom Veranlasser/Verursacher getragen. Zur Festlegung der Planungsziele und Kostentragung wurde zwischen dem Veranlasser/Verursacher und der Gemeinde Weisenbach ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

B) BESCHLUSSVORSCHLAG

a. Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung

Der Gemeinderat der Gemeinde Weisenbach stimmt den vorliegenden Behandlungsvorschlägen zu den eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu.

b. Abwägungsbeschluss gem. § 1 Abs. 7 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Weisenbach fasst den Abwägungsbeschluss über alle öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB.

c. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Weisenbach fasst den Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Zimmerplatz in der Fassung vom 23.07.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB.

- Anlagen:**
- ⇒ 01 Bebauungsplan Zimmerplatz - 1. Satzung
 - ⇒ 02 Bebauungsplan Zimmerplatz - 1. Zeichnerischer Teil
 - ⇒ 03 Bebauungsplan Zimmerplatz - 1. Textteil
 - ⇒ 04 Bebauungsplan Zimmerplatz - 1. Begründung
 - Stand 23.07.2026*
 - ⇒ 05 Allgemeine Vorprüfung Einzelfalls (UVP-VP)
 - ⇒ 06 Einzelhandelsgutachten
 - ⇒ 07 Zusammenfassung der Anregungen aus der Beteiligung