

BERATUNGSUNTERLAGE

zu TOP 5:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Zimmerplatz - 1. Änderung“ gemäß § 13a BauGB

⇒ **Billigung des Entwurfs zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB**

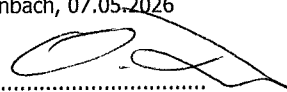
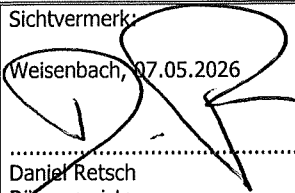
a) SACHVERHALT

Billigung des Vorentwurfs zur Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs .2 BauGB

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

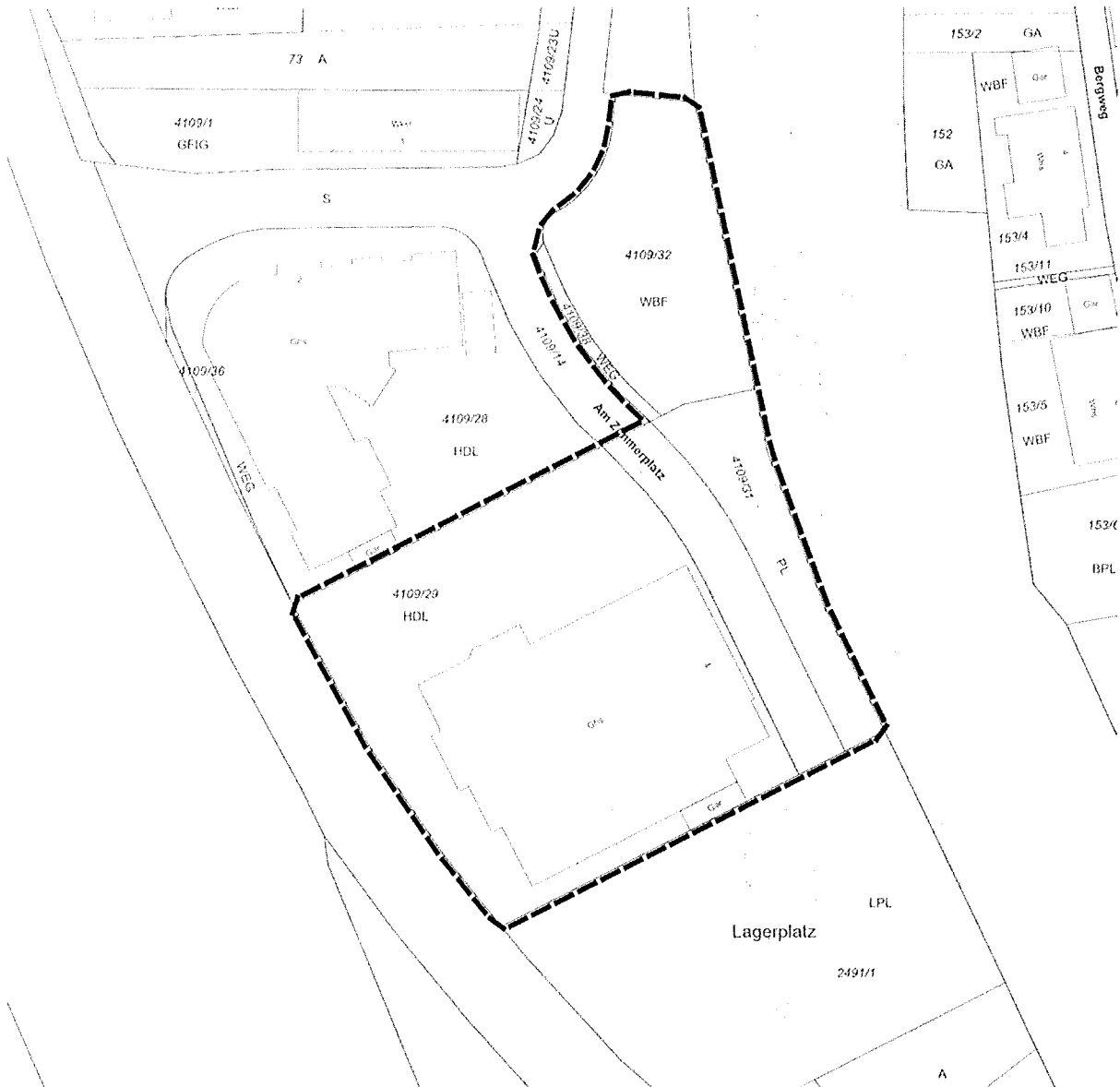
<p>Aufgestellt:</p> <p>Weisenbach, 07.05.2026</p>  <p>Oliver Dietrich Bau- und Liegenschaftsverwaltung</p>	<p>Sichtvermerk:</p> <p>Weisenbach, 07.05.2026</p>  <p>Daniel Retsch Bürgermeister</p>	<p>Ausschuss genehmigt - abgelehnt</p> <p>am</p> <p>Gemeinderat genehmigt- abgelehnt</p> <p>am</p>
---	---	--

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. § 13 a BauGB aufgestellt. Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², oder von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Bei dem geplanten Vorhaben einer Erweiterung des bestehenden EDEKA-Marktes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Der Gesetzgeber knüpft mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Im vorliegenden Fall wird eine Fläche, die bereits mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb sowie den zugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen bebaut ist, überplant. Durch die vorgesehene Erhöhung der Verkaufsfläche wird eine Nachverdichtung im Plangebiet erreicht, was im Sinne des § 13a BauGB als Innenentwicklung zu werten ist. Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 4.127 m² auf. Der Anteil der Bauflächen samt zugehöriger privater Grünfläche (Anrechnung auf GRZ geplant) im Gebiet beträgt 3.310 m². Ausgehend von der im Bebauungsplan geplanten Grundflächenzahl von 0,6 beträgt die maximal überbaubare Grundfläche im Gebiet 1.986 m². Die zu überplanende Fläche umfasst somit eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m².

Zudem darf das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Der Bau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (mit einer Geschossfläche von 1.200 m² bis unter 5.000 m²) unterliegt einer Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, wenn diese im bisherigen Außenbereich gem. § 35 BauGB zu liegen kommen oder für das Vorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird (UVPG Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ Nr. 18.6 i.V.m. Nr. 18.8), was im vorliegenden Fall gegeben ist. Aus diesem Grund wird im Weiteren eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls führt zum Ergebnis, dass das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.

Somit sind die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden verzichtet werden und es besteht die Möglichkeit alternativ zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB eine Unterrichtungsmöglichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung für die Öffentlichkeit durchzuführen (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt.

Der ursprünglich geltende Bebauungsplan „Am Zimmerplatz“ wird im Geltungsbereich der 1. Änderung teilweise überlagert und für diesen Bereich vollumfänglich ersetzt. Der Gemeinderat der Gemeinde Weisenbach hat am 12.03.2026 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Zimmerplatz - 1. Änderung“ gefasst. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf den oben genannten Zielsetzungen. Der Bebauungsplanvorentwurf wird in der Sitzung vorgestellt und weitergehend erläutert.

Sofern der Entwurf des Bebauungsplanes Zustimmung durch den Gemeinderat findet, stehen als nächster Verfahrensschritt die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und Nachbargemeinden an. Die gesamten Unterlagen des Bebauungsplanvorentwurfs samt Anlagen sind dieser Sitzungsvorlage als Anhang beigelegt

Kostentragung

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

b) BESCHLUSSVORSCHLAG

Billigung des Entwurfs zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

1. Der Gemeinderat billigt den vorliegenden Entwurf des o.g. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.03.2026
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

- Anlagen:**
- ⇒ 01 Bebauungsplan Zimmerplatz - 1. Änderung Textteil
 - ⇒ 02 Bebauungsplan Zimmerplatz - 1. Änderung Zeichnerischer Teil
 - ⇒ 03 Bebauungsplan Zimmerplatz - 1. Änderung Begründung
Jeweils in der Fassung vom 19.03.2026
 - ⇒ 04 Allgemeine Vorprüfung Einzelfalls (UVP-VP)
 - ⇒ 05 Einzelhandelsgutachten

