

**Gemeinde Weisenbach**  
**Öffentliche Bekanntmachung**

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Weisenbach hat am 12.03.2026 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Zimmerplatz - 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gefasst. Dies wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

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 zu optimieren.

Der EDEKA-Markt liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Zimmerplatz“, der ein Mischgebiet festsetzt. 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.

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 Bauflächen sowie der zulässigen versiegelbaren Fläche. Darüber hinaus ist eine 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 m<sup>2</sup> 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.



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 m<sup>2</sup> auf. Der Anteil der Bauflächen samt zugehöriger privater Grünfläche (Anrechnung auf GRZ geplant) im Gebiet beträgt 3.310 m<sup>2</sup>. Ausgehend von der im Bebauungsplan geplanten Grundflächenzahl von 0,6 beträgt die maximal überbaubare Grundfläche im Gebiet 1.986 m<sup>2</sup>. Die zu überplanende Fläche umfasst somit eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m.

Zudem darf das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. Der Bau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (mit einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis unter 5.000 m<sup>2</sup>) 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. Sofern die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum Ergebnis führt, dass das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, wovon derzeit ausgegangen wird, 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 BauGB „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.

Gemeinde Weisenbach, den 13.03.2026

gez.

Daniel Retsch

Bürgermeister