

# Gemeinde Spraitbach

Sachbearbeiter: Weller, Matthias  
Aktenzeichen: 621.41  
Teilakte: 621.41:Kirchplatz/1. Änderung  
Vorlagennummer: GR-2025-015



## Beschlussvorlage

### 1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchplatz“ hier: Aufstellungsbeschluss

#### Beratungsfolge:

|                    |                   |                   |                |
|--------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <b>Gemeinderat</b> | <b>30.01.2025</b> | <b>öffentlich</b> | <b>TOP 12.</b> |
|                    |                   |                   | <b>TOP</b>     |

#### Beschlussantrag:

1) Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB wird der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gefasst. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Kirchplatz, 1. Änderung“.

2) Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet. Zudem wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Behördenunterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

3) Der Beschluss über die Änderung des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

#### Sachverhalt:

#### Ausgangslage

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kirchplatz“ liegt mit seinem Geltungsbereich in zentraler Lage Spraitbachs. Er erstreckt sich nördlich der Mutlanger Straße und westlich der Gschwender Straße. Unter anderem schließt der Geltungsbereich die St.

Michaelskirche, das Rathaus mit dem historischen Teil und dem modernen Anbau, das Evangelische Pfarramt und den Gasthof Lamm ein.

Seit seinem Inkrafttreten am 28.01.2001 regelt der Bebauungsplan „Kirchplatz“ die städtebauliche Entwicklung innerhalb seines Geltungsbereichs. Der Bebauungsplan trifft bodenrechtliche Bestimmungen und im Zusammenwirken mit den örtlichen Bauvorschriften auch Bestimmungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zu Werbeanlagen und Außenantennen.

### **Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplans**

Aktuell ergibt sich ein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan „Kirchplatz“ durch die angestrebte Aufstellung eines weiteren Planwerks. Dies ist die sich in Aufstellung befindliche Gestaltungssatzung „Ortskern“. Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs der Gestaltungssatzung wurde das Ortsbild des Ortskerns zunächst im Gesamtkontext analysiert. Anschließend wurden Gestaltungsfestsetzungen entworfen, die für den Ortskern in der Gesamtheit gelten sollen. Die Gestaltungssatzung soll sicherstellen, dass sich künftige Baumaßnahmen in das qualitätvolle Ortsbild des Ortskerns einfügen.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kirchplatz“ erstreckt sich wie oben beschrieben über einen zentralen Teil des Ortskerns Spraitbachs. Dadurch überlagert der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans einen Teil des Geltungsbereichs der angestrebten Gestaltungssatzung „Ortskern“. Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein Handlungsbedarf, damit sich die beiden Satzungen nicht einerseits räumlich und thematisch überschneiden und dabei inhaltlich widersprechen werden.

Wie oben beschrieben wirkt der rechtskräftige Bebauungsplan „Kirchplatz“ mit den integrierten örtlichen Bauvorschriften zusammen, wodurch eine Reihe gestaltungsbezogener Festsetzungen enthalten sind. Hierzu zählen bspw. die Regelung der Dachform, der Dacheindeckung oder der Fassadengestaltung. Die angestrebte Gestaltungssatzung „Ortskern“ soll ihrer Funktion nach ebenfalls gestaltungsbezogene Festsetzungen treffen. Wenn die verschiedenen Satzungen mit ihren gestaltungsbezogenen Festsetzungen gelten würden, entstünde ein Konflikt, da die entsprechenden Festsetzungen inhaltlich nicht ausreichend miteinander übereinstimmen. Dasselbe gilt auch für die Anforderungen an Werbeanlagen und Außenantennen, die in den Satzungen enthalten sind.

Die Ursache der inhaltlichen Abweichung ist darin zu sehen, dass die Gestaltungssatzung aus der Analyse des Ortsbilds des Ortskerns im Gesamtkontext entwickelt wurde, wohingegen der Bebauungsplan einen recht kleinen räumlichen Bezug aufweist. Insofern ist die Herangehensweise der beiden Satzungen grundlegend verschieden. Hinzu kommt, dass die Gestaltungssatzung die entsprechenden Festsetzungen tiefgreifender und umfangreicher fassen soll, als es im Bebauungsplan erfolgt.

Der sich abzeichnende inhaltliche Widerspruch soll dadurch ausgeschlossen werden, dass der Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ aufgestellt wird. Dieser geänderte Bebauungsplan soll nicht mehr zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zu Werbeanlagen und zu Außenantennen aufgestellt werden. Die Regelung dieser Themen, kann dadurch in Gänze durch die Gestaltungssatzung erfolgen - auch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

In dem Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ sollen jedoch weiterhin diejenigen Festsetzungen enthalten sein, die keinen Bezug zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen oder zu Außenantennen aufweisen. Hierzu zählen bspw. die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Diese Festsetzungen sind weiterhin sinnvoll und bilden keinen Konflikt zu den Themen, die künftig über die Gestaltungssatzung geregelt werden sollen.

Der aufzustellende Bebauungsplan „Kirchplatz 1. Änderung“ soll also keine Festsetzungen mehr enthalten, die mögliche Widersprüche zu der angestrebten Gestaltungssatzung „Ortskern“ bedingen könnten.

### **Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ muss gemäß § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in einem förmlichen Verfahren erfolgen.

Die bei der Änderung des Bebauungsplans vorgesehene Streichung der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zu Werbeanlagen und zu Außenantennen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Gemäß § 13 BauGB kann die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans daher im Vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. In dem vorgesehenen Vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im vorgesehenen Vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind im Verfahren vorgesehen und sollen zu einem späteren Zeitraum im Verfahren erfolgen. Hierzu sind im weiteren Verlauf des Verfahrens separate Beschlüsse des Gemeinderats vorgesehen.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplans betrifft nur die Streichung der örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen sowie der Festsetzungen zu Werbeanlagen und zu Außenantennen. Andere Bestandteile bilden keinen Gegenstand des Änderungsverfahrens. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens können Anregungen und Stellungnahmen nur zu den im Änderungsverfahren behandelten Punkten vorgebracht werden.

Zur Einleitung der Änderung des Bebauungsplans ist ein Beschluss des Gemeinderats in öffentlicher Sitzung erforderlich.

### **Geltungsbereich**

Die Geltungsbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kirchplatz“ und des im Änderungsverfahren aufzustellenden Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ sind identisch. Der Geltungsbereich befindet sich wie oben beschrieben in zentraler Lage im Ortskern Spraitbachs. Im Konkreten schließt der Geltungsbereich die Flurstücke 36; 38 (Straße); 47/1; 48/1; 49; 53; 55 (Weg/Fußweg); 55/1; 55/2; 57/1; 123/2 (Weg, Fußweg) und 123/6 vollständig sowie die Flurstücke 48; 51 und 524/7 (Weg, Fußweg) teilweise ein. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans

„Kirchplatz, 1. Änderung“ wird in dem in der Anlage A) beigefügten Lageplan durch eine dicke schwarz gestrichelte Linie abgegrenzt.

**Anlagen:**

A) Abgrenzungsplan des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ vom 09.01.2025