Gemeinde Spraitbach

Sachbearbeiter:	Weller, Matthias
Aktenzeichen:	621.41
Teilakte:	621.41:Kirchplatz/1. Änderung
Vorlagennummer:	GR-2025-113

Beschlussvorlage

Bebauungsplanverfahren „Kirchplatz, 1. Änderung“
Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften im Vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)
- Entwurfsbilligung
- Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss über die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge:

Gemeinderat	**23.10.2025**	**öffentlich**	**TOP 7.**
			TOP

Beschlussantrag:
1) Das Gremium billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“, den Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ und den Entwurf der Begründung - jeweils mit Stand vom 23.07.2025.

2) Das Gremium beschließt, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“, zum Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ und zum Entwurf der Begründung - jeweils mit Stand vom 23.07.2025 zu beteiligen.

3) Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der Beteiligung der Öffentlichkeit unterrichtet.

Sachverhalt:
Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 30.01.2025 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Kirchplatz, 1. Änderung“ gefasst.
Auf der Grundlage des Beschlusses des Gemeinderats wurden der Entwurf des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ und der Entwurf der Örtlichen

Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ ausgearbeitet. Zudem wurde ein Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften als Bestandteil des Planentwurfs erstellt.
Der Änderungsbedarf für den ursprünglichen Bebauungsplan „Kirchplatz“ ergibt sich durch die angestrebte Aufstellung der Gestaltungssatzung „Ortskern“ in Spraitbach. Der Bebauungsplan „Kirchplatz“ enthält über die integrierten örtlichen Bauvorschriften teilweise Themen, die künftig durch die Gestaltungssatzung zeitgemäßer und tiefgreifender geregelt werden sollen. Dies betrifft die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Außenantennen.
Damit in den beiden Planwerken nicht Regelungen enthalten sein werden, die sich widersprechen, soll eine Änderung des Bebauungsplans „Kirchplatz“ vorgenommen werden. Hierfür erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“. Die Regelungen der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden bei der Änderung überwiegend gestrichen und vereinzelt neugefasst. Die Regelungen der Werbeanlagen und der Außenantennen werden vollständig gestrichen.
Die weiteren Regelungen des Bebauungsplans „Kirchplatz“ bleiben hingegen von den Änderungen unberührt. Diese sind weiterhin sinnvoll und bilden keinen Konflikt zu den künftig über die Gestaltungssatzung geregelten Themen.
Der Entwurf zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Kirchplatz, 1. Änderung“ sowie zur Begründung sind als Anlage beigefügt. Die Entwurfsinhalte werden in der Sitzung erläutert.
Zudem ist der ursprüngliche Bebauungsplan „Kirchplatz“ in seiner aktuell rechtsgültigen Form als Anlage beigefügt.
Im Zuge des koordinierten Vorgehens zwischen den Verfahren sollen die förmlichen Beteiligungen zum Entwurf des Bebauungsplans und den Örtlicher Bauvorschriften „Kirchplatz, 1. Änderung“ sowie zum Entwurf der Gestaltungssatzung „Ortskern“ zeitlich parallel durchgeführt werden. Dies schließt jeweils die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und die förmliche Beteiligung der Behörden ein. Die entsprechende Sitzungsvorlage zum Entwurf der Gestaltungssatzung „Ortskern“ wurde ebenfalls für die Gemeinderatssitzung am 23.10.2025 ausgearbeitet.

Anlagen:
- Entwurf des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“, Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ und Entwurf der Begründung - jeweils mit Stand vom 23.07.2025

- Bebauungsplan „Kirchplatz“ mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchplatz“ und Begründung - in Kraft getreten am 28.01.2000.