GEMEINDE
SPRAITBACH

spraitbach
Willkommen daheim

Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“

Satzung
Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
Lageplan
Textliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung

LSBW
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH I Herzogstraße 6A I 70176 Stuttgart

Gemeinde Spraitbach

Ostalbkreis

Satzung über den Bebauungsplan

"Kirchplatz, 1. Änderung"

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13), hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom **24.09.2026** den Bebauungsplan **"Kirchplatz, 1. Änderung“** als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan in der Fassung vom 23.07.2025 maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan mit dem zeichnerischen Teil einschließlich Zeichenerklärung in der Fassung vom 23.07.2025.
2. Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.07.2025 / 17.08.2026.

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

§ 4

Beigefügte Begründung

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt, welche jedoch nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist.

§ 5

Ausfertigung

Ausgefertigt als Satzung:

Spraitbach, den 16.10.26

Johannes Schurr
(Bürgermeister)

Der umstehend genannte Bebauungsplan wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 44 BauGB und § 215 BauGB durch Einrücken in das Amtsblatt Nr. 42 vom 16.10.2026 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.10.2026 in Kraft getreten.

Spraitbach, den _____

Johannes Schurr
(Bürgermeister)

Gemeinde Spraitbach

Ostalbkreis

Satzung über Örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchplatz, 1. Änderung"

Nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2026 (GBl. 2026 Nr. 44), dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13), hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom **24.09.2026** die **Örtlichen Bauvorschriften** für den Geltungsbereich des Bebauungsplans **"Kirchplatz, 1. Änderung“** als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan in der Fassung vom 23.07.2025 maßgebend.

Der Geltungsbereich entspricht dem Bebauungsplan **"Kirchplatz, 1. Änderung“**.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Lageplan mit dem zeichnerischen Teil einschließlich Zeichenerklärung in der Fassung vom 23.07.2025.
   (Der Lageplan enthält auch örtliche Bauvorschriften nach der Landesbauordnung).
2. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 23.07.2025.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den nach § 74 LBO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

§ 5

Beigefügte Begründung

Den Örtlichen Bauvorschriften nach dieser Satzung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt, die jedoch nicht Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften ist.

§ 6

Ausfertigung

Ausgefertigt als Satzung:

Spraitbach, den 16.10.2026

GEMEINDE SPRAITBACH OSTALBKREIS

Johannes Schurr
(Bürgermeister)

Die umstehend genannten Örtlichen Bauvorschriften wurden gem. § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 44 BauGB und § 215 BauGB durch Einrücken in das Amtsblatt Nr. 42 vom 16.10.2026 öffentlich bekannt gemacht.

Die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am 16.10.2026 in Kraft getreten.

Spraitbach, den 16.10.2026

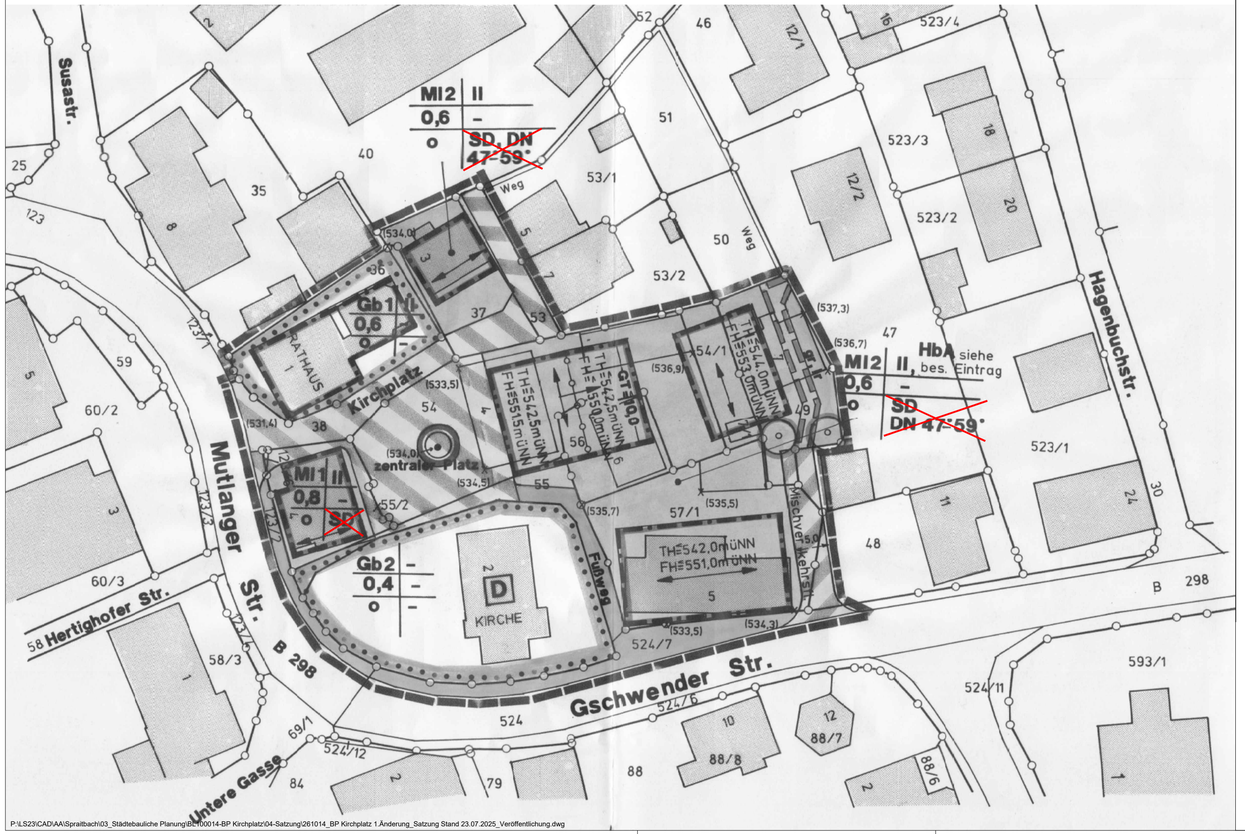
GEMEINDE SPRAITBACH OSTALBKREIS

Johannes Schurr
(Bürgermeister)

Der Bebauungsplan „Kirchplatz“, als Satzung beschlossen am 20.01.2000 und in Kraft getreten am 28.01.2000 (Amtsblatt Nr. 4 / 2000 der Gemeinde Spraitbach vom 28.01.2000) wird in seinem zeichnerischen Teil wie folgt geändert.

Siehe Planzeichnung

Die nicht von einer Streichung betroffenen zeichnerischen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchplatz“ gelten unverändert fort.



P:\LS23\CAD\AA\Spraitbach\03_Städtebauliche Planung\BebP00014-BP Kirchplatz\04-Satzung\261014_BP Kirchplatz 1.Änderung_Satzung Stand 23.07.2025_Veröffentlichung.dwg

Planzeichenerklärung

Streichung von örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchplatz“

Es werden folgende Bestandsteile der Zeichenerklärung gestrichen.

Sonstige Vorschriften (Örtliche Bauvorschriften)

~~DF~~	~~Dachform~~
~~SD~~	~~Satteldach~~
~~DN~~	~~Dachneigung~~

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Z, HbA
GRZ	-
Bauweise	~~DF, DN~~

Planunterlage

Bebauungsplan „Kirchplatz“ in Kraft getreten am 28.01.2000

Hinweis

Die gestrichenen Bestandteile im Lageplan werden im Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ nicht geregelt. Regelungen zu diesen Themen finden sich in der Gestaltungssatzung „Ortskern“.

N

0 2 5 10 20

M 1:500

Stand: 23.07.2025 Satzung

spraitbach
Willkommen daheim

Gemeinde Spraitbach
Gemarkung Spraitbach

Bebauungsplan "Kirchplatz, 1. Änderung"

Aufstellung des Bebauungsplans im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Planverfasser: Stuttgart, 23.07.2025

LSBW Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Landsiedlung
Baden-Württemberg GmbH
Herzogstraße 6A
70176 Stuttgart

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	30.01.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	07.02.2025
Auslegungsbeschuss (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	23.10.2025
Auslegung bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	31.10.2025
Als Entwurf öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	10.11.2025 bis 19.12.2025
Als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)	am	24.09.2026
Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	16.10.2026

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans – zeichnerischer und schriftlicher Teil – und der örtlichen Bauvorschriften – zeichnerischer und schriftlicher Teil – mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 24.09.2026 wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Spraitbach, den 16.10.2026

Johannes Schurr
Bürgermeister

GEMEINDE SPRAITBACH OSTALBKREIS

GEMEINDE
SPRAITBACH

spraitbach
Willkommen daheim

Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“

Satzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen
Fassung vom 23.07.2025 / 17.08.2026

Örtliche Bauvorschriften
Fassung vom 23.07.2025

Begründung
Fassung vom 23.07.2025 / 17.08.2026

Aufstellung des Bebauungsplans im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

LSBW
Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH I Herzogstraße 6A I 70176 Stuttgart

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KIRCHPLATZ, 1. ÄNDERUNG“

I. TEXTTEILE

A. Rechtsgrundlagen
B. Planungsrechtliche Festsetzungen
C. Örtliche Bauvorschriften
D. Hinweise

II. BEGRÜNDUNG

II.1 Einführung
II.1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets
II.1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung
II.2 Ausgangssituation
II.2.1 Stadträumliche Einbindung und Erschließung
II.2.2 Bebauung und Nutzung
II.2.3 Ver- und Entsorgung
II.2.4 Natur, Landschaft, Umwelt
II.2.5 Eigentumsverhältnisse
II.3 Planungsbindungen
II.3.1 Regionalplanung
II.3.2 Flächennutzungsplanung
II.3.2 Bebauungsplanung
II.4 Ziele und Zwecke der Planung
II.5. Planinhalt
II.5.1 Nutzung der Baugrundstücke
II.5.2 Örtliche Bauvorschriften
II.5.3 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen
II.5.4 Hinweise
II.6 Auswirkungen der Planung
II.6.1 Auswirkungen auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, auf Werbeanlagen und auf Außenantennen
II.6.2 Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Umwelt
II.6.3 Bodenordnende Maßnahmen / Kosten und Finanzierung
II.7 Verfahrenswahl

III. VERFAHRENSVERMERKE

I. TEXTTEILE

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189).
- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 16. März 2026 (GBl. 2026 Nr. 44).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S.581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

Der Bebauungsplan „Kirchplatz“, am 20.01.2000 vom Gemeinderat der Gemeinde Spraitbach als Satzung beschlossen und am 28.01.2000 in Kraft getreten (Amtsblatt Nr.4/2000 der Gemeinde Spraitbach vom 28.01.2000) wird in seinem textlichen Teil wie folgt geändert.

- zu Änderungen im zeichnerischen Teil siehe Planzeichnung -

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchplatz“ gelten unverändert fort.

C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 74 LBO)

Die nicht von einer Neufassung oder Streichung betroffenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchplatz“ gelten unverändert fort.

Es werden folgende Örtliche Bauvorschriften wie aufgeführt neu gefasst:

1.1.1 a. Dachform, Dachneigung Garagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Garagen oberhalb der Geländeoberfläche, die nicht in das Hauptgebäude einbezogen sind, dürfen nur mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 25° oder einem begrünten Flachdach hergestellt werden.

Es werden folgende Örtliche Bauvorschriften gestrichen:

1.1.1 b. Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachdeckung ist nur blendfreies Material in gedeckten Farbtönen (braun bis ziegelrot) zugelassen.

1.1.1 c. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind keine Dacheinschnitte zugelassen.
Dachaufbauten (Dachgauben) dürfen nur in der unteren Ebene des Dachs bzw. nur in einer Reihe der Dachfläche und nicht übereinander angeordnet bzw. erstellt werden.

Dachgauben (Dachaufbauten) sind mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

- die Summe der Breiten aller Dachgauben einer Dachfläche darf höchstens 40 % der dazugehörenden Dachlänge betragen.
- ihre Einzelbreite darf höchstens 2,5 m betragen
- der Abstand der Dachgaube von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 1,0 m betragen.
- die Oberkante der Dachgaube muss vertikal gemessen mindestens 1,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

1.1.1 d. Dachflächenfenster (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachflächenfenster sind nur bis zu einer Größe von max. 0,9 m² je Einzelfenster zugelassen.
Der Flächenanteil der Dachflächenfenster darf max. 5 % der jeweiligen Dachfläche betragen.

1.1.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Verkleidung:
Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen. Ausnahmsweise können Holzverkleidungen zugelassen werden.
Sockelflächen dürfen mit Naturstein verkleidet werden.

1.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung oder des Vertriebs zugelassen. Sie dürfen nur an Wandflächen unterhalb der Traufe angebracht oder erstellt werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

1.3 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Im festgesetzten Mischgebiet ist pro Gebäude nur eine Rundfunk- und nur eine Fernsehaußenantenne zulässig.

D. HINWEISE

1. Zu den durch den Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ gestrichenen Örtlichen Bauvorschriften zu Dachdeckung, Dachaufbauten, Dachflächenfenstern, Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Antennen sind Regelungen in der Gestaltungssatzung „Ortskern“ enthalten.

2. Die gestrichenen Bestandteile im Lageplan werden im Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ nicht geregelt. Regelungen zu diesen Themen finden sich in der Gestaltungssatzung „Ortskern“.

3. Altlasten und Bodenschutz

Das Flurstück 55/2 ist im Bodenschutzkataster als Altstandort „AS Mutlanger Straße 4“ erfasst und mit dem Handlungsbedarf „belassen“ und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Am Standort wurde von 1927 bis 1953 eine Tankstelle betrieben. Der ehemalige Tankstellenbereich ist teilweise überbaut. Verunreinigungen des Bodens in diesem Bereich sind nicht auszuschließen.

II. BEGRÜNDUNG

Gemäß § 2a BauGB und § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

„KIRCHPLATZ, 1. ÄNDERUNG“

II.1 EINFÜHRUNG

II.1.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETS

Der Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ befindet sich in zentraler Lage Spraitbachs. Sein Geltungsbereich 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.
Im Konkreten beinhaltet 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. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,5 ha.
Die Geltungsbereiche des im Änderungsverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ und des Bebauungsplans „Kirchplatz“ sind identisch.

II.1.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Der Hintergrund für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ ist ein Änderungsbedarf, der sich für den originären Bebauungsplan „Kirchplatz“ ergeben hat.
Dieser Änderungsbedarf resultiert aus dem Ansinnen der Gemeinde Spraitbach, die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern künftig tiefgreifender und verstärkt im Kontext des prägenden Ortsbilds zu regeln. Hierzu dient die Aufstellung des Planwerks der Gestaltungssatzung „Ortskern“, welches die baugestalterische Entwicklung der zentralen Lagen der Gemeinde regeln soll.
Wie oben beschrieben erstreckt sich der Geltungsbereich des originären Bebauungsplans „Kirchplatz“ über einen zentralen Teil des Ortskerns Spraitbachs. Dadurch überlagert der Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Teil des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung „Ortskern“. Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein Handlungsbedarf, damit sich die beiden Satzungen nicht einerseits räumlich und thematisch überschneiden und zugleich inhaltlich widersprechen werden.
Der Aufbau des originären Bebauungsplans „Kirchplatz“ lässt erkennen, dass dieser mit den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften zusammenwirkt. Zu diesen zählen u.a. auch gestaltungsbezogene Vorschriften wie die Regelung der Dachform, der Dacheindeckung oder der Fassadengestaltung. Die Gestaltungssatzung „Ortskern“ soll ihrer Funktion nach ebenfalls gestaltungsbezogene Vorschriften treffen. Wenn die verschiedenen Satzungen mit ihren gestaltungsbezogenen Vorschriften gelten würden, entstünde ein Konflikt, da die entsprechenden Regelungen inhaltlich nicht ausreichend miteinander übereinstimmen. Dasselbe gilt auch für die Anforderungen an Werbeanlagen und Außenantennen, die im ursprünglichen Bebauungsplan „Kirchplatz“ enthalten und die in der Gestaltungssatzung „Ortskern“ ebenfalls thematisch behandelt werden.

Die Ursache der inhaltlichen Abweichung ist darin zu sehen, dass die Gestaltungssatzung aus der Analyse des Ortsbilds des Ortskerns im Gesamtkontext entwickelt wurde. Hinzu kommt, dass die Gestaltungssatzung die entsprechenden Bauvorschriften tiefgreifender und umfangreicher fassen soll, als es im Bebauungsplan erfolgt ist.
Die geordnete städtebauliche Entwicklung macht es erforderlich, den Bebauungsplan „Kirchplatz“ in der Gänze seines Geltungsbereichs zu ändern. Die geschilderten Themen sollen fortan nicht mehr im Bebauungsplan, sondern in der angestrebten Gestaltungssatzung „Ortskern“ geregelt werden. Diese Änderung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ vollzogen.

II.2 AUSGANGSSITUATION

II.2.1 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG UND ERSCHLIESSUNG

Das Bebauungsplangebiet ist zentral in Spraitbach gelegen und bildet einen Bestandteil des historischen Ortskerns. Durch die Lage an der B 298 ist es günstig an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.
Die Erschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt vornehmlich vom Kirchplatz aus. Auf diesem sind auch Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr vorhanden. Der Kirchplatz schließt im Süden an die Mutlanger Straße an. Im Norden des Plangebiets existiert ergänzend ein Anschluss an die Gschwender Straße.
Das Plangebiet ist zudem auf vielfältige Weise über fußläufige Wegeverbindungen mit den umliegenden Ortsbereichen verbunden. Querungshilfen über die B 298 bestehen auf der Mutlanger Straße und der Gschwender Straße.

II.2.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Die Bebauung im Plangebiet gruppiert sich einerseits um den Kirchplatz, richtet sich aber auch an der Mutlanger Straße und der Gschwender Straße aus. Bei der Bebauung im Plangebiet handelt es sich überwiegend um historische Bebauung, die teils einen prägenden Charakter für Spraitbach besitzt. Besonders herausstechend sind die St. Michaelskirche und das historische Rathaus. Aus baugestalterischer Sicht entsprechen die Gebäude im Plangebiet vielfach dem charakteristischen Ortsbild des Ortskerns. Mit dem Rathausanbau und dem Evangelischen Gemeindehaus sind aber auch Neubauten im Plangebiet vorhanden.
Das Plangebiet ist durch Nutzungen des Gewerbes, des Wohnens und der öffentlichen Einrichtungen sowie des Gemeinbedarfs geprägt. Funktionell bildet der Bereich um den Kirchplatz mit der Evangelischen Kirche, dem Evangelischen Gemeindehaus, dem Polizeiposten und dem Rathaus einen Fokuspunkt in Spraitbach.

II.2.3 VER- UND ENTSORGUNG

Das Bebauungsplangebiet bildet ein Bestandsgebiet und verfügt über eine gesicherte Ver- und Entsorgung inklusive Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung und Müllversorgung.

II.2.4 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT

Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten unmittelbar an die Mutlanger Straße und Gschwender Straße an. Auf diesen verläuft die B 298 durch den Ortskern Spraitbachs. Hinsichtlich der Verkehrsbelastung und der Lärmimmissionen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan „Kirchplatz“ verwiesen.
Das Plangebiet ist vollständig überbaut und großflächig versiegelt. Hinsichtlich des Kleinklimas, der Lufthygiene und des Managements des Niederschlagswassers wird auf die Begründung zum Bebauungsplan „Kirchplatz“ verwiesen.
Das Plangebiet befindet sich in einem zentralen Bereich des Spraitbacher Ortskerns. Bereits vor der Aufstellung des originären Bebauungsplans „Kirchplatz“ lag es innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und war vollständig überbaut. Aus planungsrechtlicher Sicht waren die Eingriffe bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz“ vorgenommen und zulässig. Der Bebauungsplan „Kirchplatz“ ordnet seit der Aufstellung in dem Plangebiet lediglich die baulichen Nutzungen und lenkt die städtebauliche Entwicklung.
Nach § 1a BauGB war durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz“ ein Ausgleich nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Bei Aufstellung des Bebauungsplans waren die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem damaligen § 8 a Abs. 2 BNatSchG auf Vorhaben in Gebieten im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden (Die heutige Entsprechung findet sich im Bundesnaturschutzgesetz unter § 18 Abs. 2 BNatSchG).

II.2.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ befinden sich teils im kommunalen und teils im privaten Eigentum. Die gemeindeeigenen Grundstücke schließen u.a. das Rathaus und den Polizeiposten ein. Der Platzbereich im Zentrum des Plangebiets befindet sich ebenfalls im kommunalen Eigentum. Die Evangelische Kirche verfügt mit den Grundstücken der St. Michaelskirche und dem Evangelischen Gemeindehaus ebenfalls über Eigentum im Plangebiet.

II.3 PLANUNGSBINDUNGEN

II.3.1 REGIONALPLANUNG

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ostwürttemberg hat am 17.07.2024 den neuen Regionalplan für Ostwürttemberg als Satzung verabschiedet. Der Regionalplan 2035 wurde am 3. September 2025 durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen genehmigt. Mit Veröffentlichung der Genehmigung im Staatsanzeiger Baden-Württemberg am 12.09.2025 wurde der Regionalplan 2035 rechtskräftig.
Laut Regionalplan 2035 liegt Spraitbach im Ländlichen Raum im engeren Sinne. In der Strukturkarte des Regionalplans übernimmt der Ort keine zentralörtlichen Funktionen. Spraitbach befindet sich auf halber Strecke zwischen Schwäbisch Gmünd als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen (10,9 km) und dem Kleinzentrum Mutlangen (7,4 km) im Süden sowie dem Kleinzentrum Gschwend (7,7 km) im Norden. Diese Zentren werden von der B 298 miteinander verbunden, die auch Spraitbach durchquert. Die B 298 stellt gemäß Regionalplan 2035 eine Straße für den überregionalen Verkehr dar. Zudem zweigt in Spraitbach die Höniger Straße von der

B 298 ab und führt als Straße für den regionalen Verkehr Richtung Hönig und Ruppertshofen.
Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung wird Spraitbach im Regionalplan 2035 als Siedlungsbereich festgelegt. Damit wird Spraitbach als Gemeinde, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, bestimmt.
Im Umfeld Spraitbachs liegen weiträumige Flächen des Landschaftsschutzgebiets „Welzheimer Wald mit Leintal“. Auf dem Gemarkungsgebiet der Gemeinde erstreckt sich das Schutzgebiet überwiegend entlang der Wasserläufe und Tallagen. Es schließt u.a. Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft ein. Nördlich, östlich und südöstlich des Siedlungskörpers Spraitbachs liegen zudem weitläufige Flächen mit Vorranggebieten und Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft zwischen dem besiedelten Bereich und dem Landschaftsschutzgebiet.

II.3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Schwäbischer Wald mit der 2. Fortschreibung für den Teilbereich der Gemeinde Spraitbach stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung “ gemischte Bauflächen sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit der Widmung „Öffentliche Verwaltung“ und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Widmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Diese Darstellungen beziehen sich auf das Rathaus und die St. Michaelskirche. Zudem enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung eines Baudenkmals, dieses bezieht sich auf die St. Michaelskirche.
Der Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ steht mit den enthaltenen Regelungen zu Örtlichen Bauvorschriften in keinerlei Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ist aus diesem entwickelt.

II.3.3 BEBAUUNGSPLANUNG

Im Kapitel „Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets“ wurde zunächst erläutert, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ identisch ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchplatz“.
Des Weiteren wurde im Kapitel „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ dargelegt, dass der Bebauungsplan „Kirchplatz“ geändert werden soll. Gewisse Themen sollen nicht mehr im Bebauungsplan „Kirchplatz“ geregelt werden, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ vollzogen wird. Andere Bestandteile des Bebauungsplans „Kirchplatz“ sind hingegen nicht von der Änderung betroffen. Mit diesen nicht zu ändernden Bestandteilen soll der Bebauungsplan „Kirchplatz“ auch weiterhin gelten.
Die wesentlichen Ziele und Inhalte des Ursprungsbebauungsplans sollen im Folgenden unter Verweis auf die Begründung zum Bebauungsplan „Kirchplatz“ kurz dargelegt werden. Der Bebauungsplan „Kirchplatz“ regelt seit seinem Inkrafttreten am 28.01.2000 die städtebauliche Entwicklung innerhalb seines Geltungsbereichs. Hierfür beinhaltet der Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen. Zudem wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz“ Örtliche Bauvorschriften - vor allem Gestaltungsvorschriften - in das Planwerk integriert. Hinzu kommen Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise, die im Bebauungsplan enthalten sind.
Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans „Kirchplatz“ ist seit seiner Aufstellung die funktionelle und städtebauliche Neuordnung des Kirchplatzes. Hierfür wurden Verkehrsflächen neu festgesetzt, wodurch teilweise erstmals der Anschluss von

Grundstücken an die öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert wurde. Es wurden die Voraussetzungen für eine Verbesserung der Stellplatzsituation geschaffen und Fußwegeverbindungen gesichert.
Zudem wurde die städtebauliche Entwicklung der umliegenden Bebauung inklusive des Rathauses und der evangelischen Kirche festgelegt. Durch die Planung wurde die vorhandene Bausubstanz planungsrechtlich gesichert und eine Erneuerung und teilweise Neugestaltung der Bebauung ermöglicht.
In der Ausgestaltung zielte der Bebauungsplan auf die Anpassung an die vorhandenen Strukturen ab. Der Kirchplatz und seine Umgebung wurden in ihrer Funktion erweitert, wobei jedoch der vorhandene Bestand den Maßstab der planerischen Festlegungen bildete.
Die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchplatz“ betreffen - neben der Festsetzung der Verkehrsflächen - die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen.
Hinsichtlich der Art der Nutzung erfolgten zwei Ausweisungen von Flächen für den Gemeinbedarf. Hiervon wurde die eine mit der Zweckbestimmung Rathaus und die andere mit der Zweckbestimmung Kirche festgesetzt. Des Weiteren wurden im Bebauungsplan „Kirchplatz“ Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Hier sollen in einem Nebeneinander die Wohnnutzung und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen werden.
Das Maß der baulichen Nutzung wurde in den Mischgebieten durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgelegt. In dem Mischgebiet MI 2 erfolgte zudem eine Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen zur Bestimmung der Höhenentwicklung. Generell sollten in den Mischgebieten zweigeschossige Gebäude entstehen, deren Dach ausgebaut werden kann.
In den ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen wurde das Maß der baulichen Nutzung nur festgesetzt, soweit eine planerische Notwendigkeit bestand und nachbarliche Belange die Bestimmtheit der Festsetzungen erforderten. Bspw. erfolgte für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche keine Regelung der Geschossigkeit.
Im Mischgebiet und den Gemeinbedarfsflächen wurde die offene Bauweise festgesetzt. Damit sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m mit einem seitlichen Grenzabstand zugelassen. Jedoch wurde die Gebäudelänge weitergehend durch die Ausformung der überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt, damit die Maßstäblichkeit der Gebäude untereinander gewahrt bleibt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden überwiegend durch Baugrenzen umschlossen. Nur für die städtebaulich zwingende Raumkante am zentralen Kirchplatz wurde eine Baulinie festgelegt.
Bei den bis hierhin beschriebenen Regelungen des Bebauungsplans „Kirchplatz“ handelt es sich um planungsrechtliche Festsetzungen. Mit diesen Festsetzungen soll der Bebauungsplan „Kirchplatz“ ohne Änderung weiterhin gelten. Hierfür gibt es gute Gründe. Die durch die planungsrechtlichen Festsetzungen festgeschriebene funktionelle und städtebauliche Ordnung des Kirchplatzes und der umgebenden Bebauung ist nach wie vor sinnvoll und entspricht den Planungszielen der Gemeinde Spraitbach.
Auch der im Kapitel „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ beschriebene Handlungsbedarf zur Änderung des Bebauungsplans „Kirchplatz“ besteht hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht. Diese Festsetzungen erzeugen keinen Widerspruch zu den gestaltungsbezogenen Regelungen der Gestaltungssatzung „Ortskern“.
Hinsichtlich der mit dem Bebauungsplan „Kirchplatz“ beschlossenen Örtlichen Bauvorschriften sieht das Bild jedoch weitgehend anders aus. Die Örtlichen

Bauvorschriften treffen überwiegend Gestaltungsvorschriften insbesondere zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen. Die wesentlichen Regelungen betreffen die Dachgestaltung mit der Dachform und Dachneigung, die Dachdeckung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachflächenfenster, die Fassadengestaltung und für einen Teil des Plangebiets die Gebäudetiefe.
Außerdem enthalten die Örtlichen Bauvorschriften des originären Bebauungsplans „Kirchplatz“ Einschränkungen für Werbeanlagen, um diese auf die Stätte der Leistung zu beschränken und eventuelle Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden.
Weiterhin sind aus baugestalterischen Gründen im ursprünglichen Bebauungsplan „Kirchplatz“ nur eine Rundfunk- und Fernsehaußenantenne zugelassen, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen.
Der im Kapitel „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ beschriebene Handlungsbedarf zur Änderung des Bebauungsplans „Kirchplatz“ besteht für den Großteil der Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, da diese künftig in der Gestaltungssatzung „Ortskern“ geregelt werden. Dasselbe gilt auch für die Anforderungen an Werbeanlagen und Außenantennen. Diese Punkte sind ebenfalls im originären Bebauungsplan „Kirchplatz“ enthalten und werden fortan thematisch in der Gestaltungssatzung „Ortskern“ behandelt.
Für diese Örtlichen Bauvorschriften entstünde ohne eine vollzogene Änderung des Bebauungsplans „Kirchplatz“ ein Konflikt, da diese nicht ausreichend mit den Regelungen in der Gestaltungssatzung „Ortskern“ übereinstimmen.
Einige wenige Örtliche Bauvorschriften sind hiervon nicht betroffen und können zugehörig zum Bebauungsplan „Kirchplatz“ bestehen bleiben. Dies betrifft die Regelung der Gebäudetiefe, die spezifisch für den rückwärtigen Gebäudeteil der überbaubaren Grundstücksfläche nördlich des Kirchplatzes geregelt wurde. Zudem betrifft dies auch die Regelung der Dachgestaltung von Garagen. Aus diesen beiden dem Bebauungsplan „Kirchplatz“ zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften erwächst kein inhaltliches Konfliktpotential zu den Regelungen der Gestaltungssatzung „Ortskern“.
Die vorgenommene Erläuterung der Bestandteile des Bebauungsplans „Kirchplatz“ und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften sowie die Schilderung der jeweiligen Notwendigkeit bzw. Nicht-Notwendigkeit einer Änderung lassen erkennen, dass das Grundgerüst des Bebauungsplans „Kirchplatz“ nicht durch die Änderung berührt wird. Ebenso wenig wird durch die Änderung das Grundgerüst der Abwägung des Bebauungsplans „Kirchplatz“ berührt.
Die vielfältigen Kerninhalte des Bebauungsplans „Kirchplatz“ bleiben erhalten und weiterhin rechtsverbindlich, während die Änderungen lediglich Themen der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Regelung von Werbeanlagen und Außenantennen betreffen.

II.4 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

In dem Kapitel „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ und dem Kapitel „Planungsbindungen“ mit dem Unterkapitel „Bebauungsplanung“ wurde aufgeführt, dass sich ein Handlungsbedarf für die Änderung des Bebauungsplans „Kirchplatz“ ergeben hat. Für die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften, die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan aufgestellt wurden, besteht in weiten Teilen ein inhaltlicher Widerspruch zu der Gestaltungssatzung „Ortskern“.
Dem resultierenden Änderungsbedarf wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ begegnet. Dieser vollzieht als Reaktion

auf die sich abzeichnenden Widersprüche die Streichung und vereinzelte Anpassung der Örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Streichung der Örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen und zu Außenantennen. Die Regelung der gestrichenen Themen, kann nach Aufstellung des Bebauungsplans in Gänze durch die Gestaltungssatzung „Ortskern“ erfolgen, auch wenn sich die Geltungsbereiche der Planwerke überschneiden.
Die grundsätzlichen Ziele und Zwecke der Planung bestehen also in der Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in den zentralen Lagen Spraitbachs. Die Gestaltungssatzung „Ortskern“ wird aufgestellt mit dem Ziel einer umfassenderen und einheitlichen Regelung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen in den zentralen Lagen Spraitbachs. Aufgrund der teilweisen räumlichen Überschneidung ist es notwendig, die bestehende Bebauungsplanung so anzupassen, dass die Planwerke ohne Widersprüche zusammenwirken können.

II.5. PLANINHALT

II.5.1 NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Der Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung “ enthält keine Festsetzungen zur bodenrechtlichen Nutzung der Baugrundstücke wie bspw. zur Art der Nutzung, zum Maß der Nutzung, zur Bauweise, zu überbaubaren Grundstücksflächen oder zu Verkehrsflächen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan „Kirchplatz“ enthalten und bleiben in der vorliegenden Form bestehen, da sie nicht Gegenstand der in diesem Verfahren angestrebten Änderungen sind. Zur Erläuterung wird auf das Kapitel „Planungsbindungen“ mit dem Unterkapitel „Bebauungsplanung“ verwiesen.

II.5.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ wird die Änderung eines Großteils der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften vollzogen. Wie ebenfalls im Kapitel „Planungsbindungen“ mit dem Unterkapitel „Bebauungsplanung“ erläutert, betrifft dies die Mehrzahl der Örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) sowie die Gesamtheit der Örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO) und Außenantennen (gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO). Dabei umfasst die Änderung die weitestgehende Streichung und in einem Fall die Neufassung der benannten Örtlichen Bauvorschriften.
Im Konkreten werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ folgende Örtliche Bauvorschriften gestrichen:

- Ziff. 1.1.1 b. Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Ziff. 1.1.1 c. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Ziff. 1.1.1 d. Dachflächenfenster (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Ziff. 1.1.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Ziff. 1.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)
- Ziff. 1.3 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Folgende Örtliche Bauvorschrift wird mit Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ neu gefasst:

- Ziff. 1.1.1 a. Dachform, Dachneigung (DF, DN) (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Neufassung entfällt der Abschnitt dieser Örtlichen Bauvorschrift, der sich auf die Dachform und Dachneigung von Hauptgebäuden bezieht. Die zugehörigen Einträge im Lageplan, auf die verwiesen wird, werden gestrichen. Ebenso werden die entsprechenden Elemente der Planzeichenerklärung gestrichen.
In der Neufassung verbleibt inhaltlich nur der Abschnitt der Örtlichen Bauvorschrift, der sich auf die Dachform und Dachneigung von Garagen bezieht. Dieser wird neugefasst als:

- Ziff. 1.1.1 a. Dachform, Dachneigung Garagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Wie in den Kapiteln „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ und „Ziele und Zwecke der Planung“ beschrieben, werden die entfallenen Themen der Örtlichen Bauvorschriften künftig in einem anderen Planwerk eine Regelung finden. Hierbei handelt es sich um die Gestaltungssatzung „Ortskern“. Die Gestaltungssatzung wird die Gestaltung baulicher Anlagen und Bauelemente künftig für zentrale Lagen Spraitbachs einheitlich und umfassend ortsbildgerecht regeln. Im Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ werden die entsprechenden Örtlichen Bauvorschriften künftig nicht mehr vorhanden sein, damit es keine inhaltlichen Widersprüche zu den Örtlichen Bauvorschriften in der angestrebten Gestaltungssatzung geben kann.
Die im Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ neugefasste Bauvorschrift zur Dachform und Dachneigung von Garagen entfaltet nur eine Wirkung zu ebendiesen Dächern. Die Dachform und Dachneigung von Hauptbaukörpern werden künftig ebenfalls durch die Gestaltungssatzung „Ortskern“ geregelt werden.
Die Regelung der Dachform und Dachneigung der Garagen schreibt vor, dass nicht in das Hauptgebäude integrierte Garagen einerseits mit einem Satteldach und einer Mindestneigung von 25° oder andererseits mit einem begrünten Flachdach hergestellt werden sollen. Dies fördert auf der einen Seite das Einfügen in das vom Satteldach geprägte historische Ortsbild und bietet andererseits die Möglichkeit, durch die Begrünung zur Regenrückhaltung und Verbesserung des Mikroklimas im Geltungsbereich beizutragen.
Der Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ beschränkt sich auf die geschilderte Neufassung und die geschilderten Streichungen von Örtlichen Bauvorschriften. Damit geht der Planinhalt so weit, wie es für die Umsetzung der Ziele und Zwecke notwendig ist (vgl. Kapitel „Ziele und Zwecke der Planung“). In den hiervon nicht berührten Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan „Kirchplatz“ weiterhin rechtsverbindlich sein.

II.5.3 KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Der Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung “ enthält keine Kennzeichnungen und Nachrichtlichen Übernahmen.
Auf die Nachrichtlichen Übernahmen im Bebauungsplan „Kirchplatz“ wird verwiesen.

II.5.4 HINWEISE

Der Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ enthält Hinweise zu den gestrichenen Örtlichen Bauvorschriften und gestrichenen Bestandteilen der Zeichenerklärung. Im Konkreten wird zum einen darauf hingewiesen, dass zu den im Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ gestrichenen Örtlichen Bauvorschriften Regelungen in der Gestaltungssatzung „Ortskern“ enthalten sind. Zum anderen wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ gestrichenen Bestandteile der Zeichenerklärung nicht in diesem Bebauungsplan geregelt werden und dass Regelungen zu diesen Themen in der Gestaltungssatzung „Ortskern“ enthalten sind.
Die getroffenen Hinweise sollen der Unterstützung der Planleser und Planleserinnen dienen und darauf verweisen, dass die gestrichenen Themen zwar nicht in dem Bebauungsplan geregelt werden, dass jedoch in einem anderen Planwerk - und zwar in der Gestaltungssatzung „Ortskern“ - Regelungen zu diesen Themen getroffen werden und dass diese ggf. hinzuzuziehen sind.
Auf Hinweise, die im Bebauungsplan „Kirchplatz“ enthalten sind, wird verwiesen.

II.6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

II.6.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN, AUF WERBEANLAGEN UND AUF AUSSENANTENNEN

Wie bereits in dem Kapitel „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ und dem Kapitel „Planungsbindungen“ mit dem Unterkapitel „Bebauungsplanung“ ausgeführt bezieht sich der Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ lediglich auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, auf Werbeanlagen und auf Außenantennen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ werden die Regelungen zu diesen Themen gestrichen bzw. in einem Fall neugefasst. Die vom Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ verursachten Auswirkungen beschränken sich auf diese Themen.
Der Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ zeigt dadurch bspw. keine Auswirkungen auf die ausgeübten baulichen Nutzungen, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Diese Themen werden weiterhin nach Maßgabe des Bebauungsplans „Kirchplatz“ geregelt sein, der bezüglich dieser Punkte unverändert bleibt.
Die Neufassung der Örtlichen Bauvorschrift zur Dachgestaltung im Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ bewirkt, dass die Bauvorschrift keine Regelungen zu Dächern an Hauptgebäuden trifft. Der in der Neufassung weiterhin enthaltene Teil der Bauvorschrift zu Garagen weist keine inhaltlichen Veränderungen auf.
Die Auswirkungen des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ auf die gänzlich zu streichenden Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zu Werbeanlagen und zu Außenantennen bestehen zunächst darin, dass diese fortan nicht mehr über den Bebauungsplan im Zusammenwirken mit den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften geregelt werden.
Es ist jedoch kein Regelungsvakuum zu diesen Themen vorgesehen. Wie in den Kapiteln „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“ und „Ziele und Zwecke der Planung“ beschrieben, werden diese Themen künftig mittels der Gestaltungssatzung „Ortskern“ geregelt. Die Gestaltungssatzung wird die Regelung dieser Themen umfassender behandeln, als es zuvor durch die dem Bebauungsplan zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften erfolgte.
Eine Auswirkung, die sich insofern aus der künftigen Regelung in der Gestaltungssatzung „Ortskern“ ergibt, ist daher, dass die Themen der äußeren Gestaltung

baulicher Anlagen, der Werbeanlagen und der Außenantennen durch verhältnismäßig umfangreichere Örtliche Bauvorschriften behandelt werden, da diese Themen einen Kernbereich der Gestaltungssatzung bilden. Hierzu muss jedoch erwähnt werden, dass die Gestaltungssatzung „Ortskern“ ein Repertoire an alternativen Gestaltungsmöglichkeiten anbietet und auch kostengünstige Lösungen einbindet. Hierzu wird auf die „Anlage 2 Erläuterung und Begründung“ zur Gestaltungssatzung „Ortskern“ verwiesen.
Die Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ sind als vertretbar zu beurteilen und stehen im Kontext des Ziels der Gemeinde Spraitbach, die Gestaltung im Ortskern einheitlich und umfassend ortsbildgerecht zu regeln.

II.6.2 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT

Gesondert behandelt werden soll die Fragestellung, ob sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ Auswirkungen auf die Natur, Landschaft und Umwelt ergeben.
Hierbei wird zunächst auf das Kapitel „Ausgangssituation“ mit dem Unterkapitel „Natur, Landschaft, Umwelt“ verwiesen, in dem ausgeführt wurde, dass im Plangebiet die Eingriffe bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz“ vorgenommen und zulässig waren, da dieses in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil lag und vollständig überbaut war. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz“ erfolgte keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig galten.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ erfolgt ebenfalls keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchplatz“. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG sind die Regelungen zum Ausgleich von Eingriffen hier nicht anzuwenden, da der neu aufgestellte Bebauungsplan in einem Gebiet mit einem bereits bestehenden Bebauungsplan nach § 30 BauGB liegt. Gemäß § 1a BauGB gelten mögliche Eingriffe im vorliegenden Fall als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig.
Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ allein auf die Streichung bzw. Anpassung Örtlicher Bauvorschriften abzielt.
Im vorgesehenen Vereinfachten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen (vgl. Kapitel „Verfahrenswahl“).
Bezüglich weiterer Themen zu Natur, Landschaft und Umwelt wird auf das Kapitel „Ausgangssituation“ mit dem Unterkapitel „Natur, Landschaft, Umwelt“ und auf die Begründung zum Bebauungsplan „Kirchplatz“ verwiesen.

II.6.3 BODENORDNENDE MASSNAHMEN / KOSTEN UND FINANZIERUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ ist eine Baulandumlegung nach den Bestimmungen der §§ 45 - 79 BauGB nicht erforderlich.
Maßnahmen zur Erschließung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ nicht erforderlich.
Eine Veränderung der Eigentumsverhältnisse ist nicht vorgesehen und durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ nicht erforderlich.

II.7 VERFAHRENSWAHL

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ erfolgt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB in einem förmlichen Verfahren. Wie im Kapitel „Planungsbindungen“ mit dem Unterkapitel „Bebauungsplanung“ dargelegt berühren die Streichung und die vereinzelte Neufassung der Örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Streichung der Örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen und zu Außenantennen nicht die Grundzüge der Planung. Gemäß § 13 BauGB kann die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans daher im Vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.
In dem 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 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 werden hingegen im Verfahren durchgeführt.
Die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ geht mit der Streichung und vereinzelten Neufassung der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Gestalt baulicher Anlagen sowie der Streichung der Örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen und zu Außenantennen einher. Andere Bestandteile bilden keinen Gegenstand der Änderung. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens können Anregungen und Stellungnahmen nur zu den im Änderungsverfahren behandelten Punkten vorgebracht werden.

III. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Am 30.01.2025 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Spraitbach in öffentlicher Sitzung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ gefasst. Der Beschluss wurde am 07.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nicht durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde von der Möglichkeit hierzu abgesehen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (4 Abs. 1 BauGB)

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nicht durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wurde von der Möglichkeit hierzu abgesehen.

Billigung und Beschluss zur förmlichen Beteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ (Fassung vom 23.07.2025), der Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ (Fassung vom 23.07.2025) und der Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften (Fassung vom 23.07.2025) wurden in öffentlicher Sitzung am 23.10.2025 durch den Gemeinderat der Gemeinde Spraitbach gebilligt. In derselben Sitzung wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Zum Entwurf des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ (Fassung vom 23.07.2025), zum Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ (Fassung vom 23.07.2025) und zum Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften (Fassung vom 23.07.2025) wurde vom 10.11.2025 bis zum 19.12.2025 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die entsprechende Beteiligung wurde am 31.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Es gingen keine Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Gemeindeverwaltung ein.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 10.11.2025 bis zum 19.12.2025. Die Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 07.11.2025 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ (Fassung vom 23.07.2025), zum Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ (Fassung vom 23.07.2025) sowie zum Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften (Fassung vom 23.07.2025) aufgefordert. Bis zum 19.12.2025 gingen insgesamt 11 Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Gemeindeverwaltung ein.

Abwägungsvorgang / Redaktionelle Änderungen

Die im Rahmen der Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Spraitbach in öffentlicher Sitzung am 24.09.2026 behandelt und abgewogen.
Aufgrund der Beteiligungen wurden redaktionelle Änderungen und Ergänzungen am Entwurf der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kirchplatz, 1. Änderung“ und am Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan und zur Satzung über örtliche Bauvorschriften vorgenommen. Der Entwurf der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung erhielten dadurch jeweils die Fassung vom 23.07.2025 / 17.08.2026.

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Am 24.09.2026 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Spraitbach in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ (zeichnerische Festsetzungen mit Fassung vom 23.07.2025, textliche Festsetzungen mit Fassung vom 23.07.2025 / 17.08.2026) und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ (Fassung vom 23.07.2025) jeweils als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 23.07.2025 / 17.08.2026) wurde in derselben Gemeinderatssitzung gebilligt.

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans – zeichnerischer und schriftlicher Teil – und der örtlichen Bauvorschriften – zeichnerischer und schriftlicher Teil – mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 24.09.2026 wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Spraitbach, den 16.10.2026

Johannes Schurr
Bürgermeister

GEMEINDE SPRAITBACH OSTALBKREIS

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.10.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirchplatz, 1. Änderung“ sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit der Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Spraitbach, den 16.10.2026

Johannes Schurr
Bürgermeister

GEMEINDE SPRAITBACH
OSTALBKREIS