

Drucksache

GVE/2031/0020

1. Sitzung des Gemeindevorstandes	12.05.2026
1. Sitzung des Ausschusses Bau und Dorfentwicklung	26.05.2026
2. Sitzung der Gemeindevertretung	15.06.2026

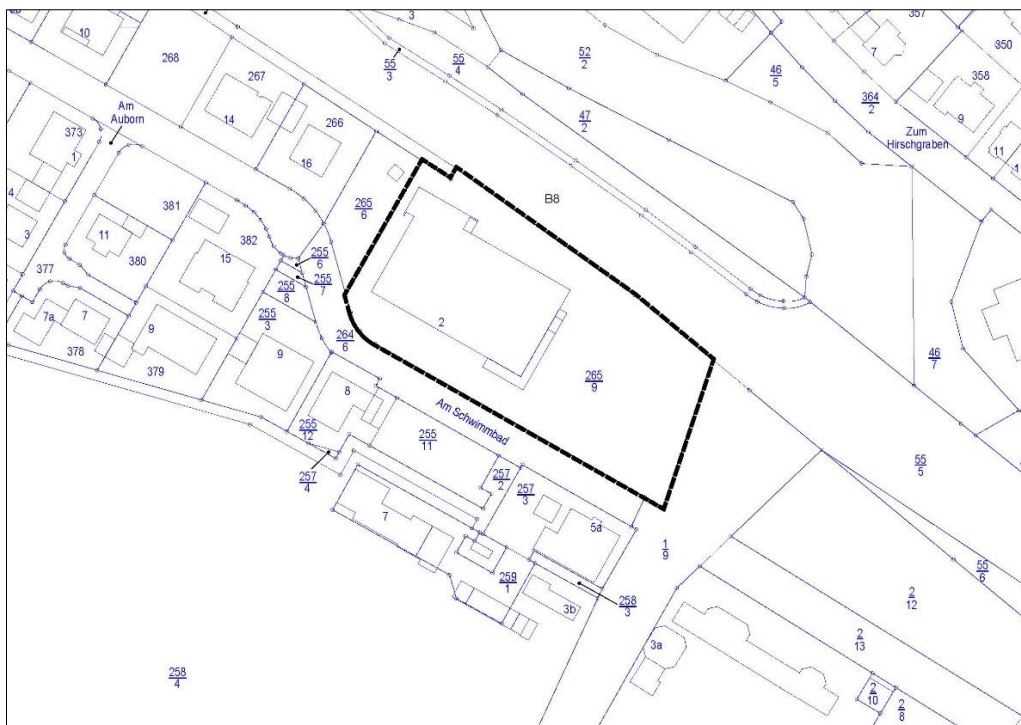
TOP 12

**Bebauungsplan "Auf dem Hofacker"-TLW: "Flur 6 + 8", 5. Änderung
hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Sach- und Rechtslage:

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 5.366 m² große Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Niederselters in direkter Lage zur Bundesstraße B 8. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 265/9 der Flur 6 in der Gemarkung Niederselters.



2. Planungsanlass und Planungsziel

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 30.09.2025 die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung für den Bereich des Grundstücks in der Gemarkung Niederselters, Flur 6, Flurstück 265/5 beschlossen.

Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist die beabsichtigte Errichtung einer Bäckerei- und Café-Filiale mit Außenbewirtschaftung auf dem Grundstück des bestehenden Lebensmittel-Discounters in der Straße „Am Schwimmbad“ im Ortsteil Niederselters. Der Eigentümer des Grundstücks, Gemarkung Niederselters, Flur 6, Flurstück 265/9, beabsichtigt, das Angebot des bestehenden Marktes durch eine ergänzende Nutzung im Bereich der vorhandenen Stellplatzflächen zu erweitern.

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Auf dem Hofacker“-TLW: „Flur 6 + 8“, überschreitet jedoch die dort festgesetzten Baugrenzen im nordöstlichen Bereich. Bereits im Zuge der Errichtung des bestehenden Lebensmittelmarktes wurden die festgesetzten Baugrenzen teilweise überschritten. Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden bauordnungsrechtlich genehmigten baulichen Anlagen sowie der geplanten baulichen Erweiterung ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich aus der Notwendigkeit, eine rechtssichere Grundlage für die bestehende Nutzung des Lebensmittel-Discounters sowie für die geplante bauliche Ergänzung durch eine Bäckerei- und Café-Nutzung zu schaffen. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Baugrenzen sowie weiterer Festsetzungen, u.a. Maß der baulichen Nutzung, sodass sowohl der Bestand als auch die geplanten baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches planungsrechtlich gesichert sind.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige und zukunftsfähige Weiterentwicklung des bestehenden Versorgungsstandortes geschaffen werden. Die Planung dient der Stärkung der wohnortnahen Versorgung, der funktionalen Aufwertung des Standortes sowie der Nachverdichtung innerhalb eines bereits bebauten und überwiegend versiegelten Bereiches im Sinne der Innenentwicklung.

3. Verfahrensablauf:

Bisher wurden folgende Verfahrensschritte zur Bebauungsplanänderung „Auf dem Hofacker“-TLW: „Flur 6 + 8“, 5. Änderung durchgeführt:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	30.09.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	25.03.2026
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	25.03.2026
Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (2) BauGB	01.04.2026 bis einschl. 04.05.2026
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	01.04.2026 bis einschl. 04.05.2026
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	

4. Ergebnis aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ging eine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen ein.

Die Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen wurde geprüft und abgewogen.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen zu den Themenblöcken

- Ausgleichsmaßnahmen
- Verfahrensart
- Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, Grünordnerische Festsetzungen)
- Fließpfade
- Städtebauliche Zielsetzungen

führten zu keinen Änderungen der Plan-/Verfahrensunterlagen.

Ergebnisse aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Insgesamt wurden 36 Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 15 Stellungnahmen ein. In 7 Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert. Die 8 Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen wurden geprüft und abgewogen.

Auf der Grundlage der Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen zu den Themenblöcken:

- Leitungstrassen (Abwasser, Telekommunikation, Strom, Gas)
- Kampfmittel
- Verkehrliche Belange
- Artenschutz
- Grundwasserschutz
- Nachsorgender Bodenschutz
- Bauleitplanung (Hinweis auf Namensgebung)

wurde die Planzeichnung und der Entwurf der Begründung redaktionell ergänzt.

Die Abwägung der Stellungnahme führte zusammengefasst zu folgenden redaktionellen Änderungen und Ergänzungen:

- Anpassung des Plannamen von 1. Änderung auf 5. Änderung.
- Nachrichtliche Übernahme der Leitungsführungen Gas und Strom innerhalb des Geltungsbereiches.
- Aufnahme artenschutzrechtlicher Hinweise (Bauzeitenregelung/Baufeldfreimachung, Beleuchtung, Vogelschlag).

Die ausführungsrelevanten Hinweise und Anregungen wurden an den Grundstückseigentümer/Projekträger zur Beachtung weitergeleitet.

Der Abwägungsvorschlag, die Planzeichnung mit textlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Auf dem Hofacker“-TLW: „Flur 6 + 8“, 5. Änderung sowie die Begründung mit artenschutzrechtlicher Betrachtung zum Bebauungsplan sind der Drucksache GVE/2031/0020 als Anlage beigelegt.

Der Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung folgenden

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt,

1. die in dem Verfahren gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Änderungen und Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Auf dem Hofacker“-TLW: „Flur 6 + 8“, 5. Änderung im Ortsteil Niederselters sowie zu dem Entwurf der Begründung mit integrierter artenschutzrechtlicher Betrachtung wie in der Anlage zur Drucksache GVE/2031/0020 zu behandeln. Das Abwägungsergebnis ist den jeweiligen Einwendern mitzuteilen.
2. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Abwägungsbeschlüsse wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hofacker“-TLW: „Flur 6 + 8“, bestehend aus dem Planteil mit Textfestsetzungen und der Begründung, als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
3. Der Satzungsbeschluss über die Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Gemeindevorstand wird angewiesen, die entsprechenden Schritte zu veranlassen.

TOP 12

Bebauungsplan "Auf dem Hofacker"-TLW: "Flur 6 + 8", 5. Änderung hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Drucksache GVE/2031/0020 liegt vor (Anlage Nr. 5 zum Orig.-Protokoll).

Peter Schnierer beantragt die Rückverweisung in den Ausschuss Bau und Dorfentwicklung.

Evelyn Schütz beantragt, dass der folgende Passus aus der Begründung mit in den Bebauungsplan aufgenommen wird:

„Zur Grüngestaltung ist festgesetzt, dass mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten sind. Entlang sämtlicher öffentlicher Straßen ist auf jedem Baugrundstück innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens mindestens 1 Baum, bei über 25,00 m breiten Grundstücken und bei Eckgrundstücken 2 Bäume zu pflanzen. Auf öffentlichen und privaten Stellplatzflächen ist jeweils für sechs Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.“

Beschluss:

Die Gemeindevertretung verweist diesen Tagesordnungspunkt zurück in den Ausschuss Bau und Dorfentwicklung.

Abstimmung: 5 Ja-Stimmen 23 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen

Entspricht: mehrheitlich abgelehnt

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt, den folgenden Passus aus der Begründung mit in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Zur Grüngestaltung ist festgesetzt, dass mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten sind. Entlang sämtlicher öffentlicher Straßen ist auf jedem Baugrundstück innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens mindestens 1 Baum, bei über 25,00 m breiten Grundstücken und bei Eckgrundstücken 2 Bäume zu pflanzen. Auf öffentlichen und privaten Stellplatzflächen ist jeweils für sechs Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.“

Abstimmung: 10 Ja-Stimmen 16 Nein-Stimmen 2 Enthaltungen

Entspricht: mehrheitlich abgelehnt

Beschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt,

1. die in dem Verfahren gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Änderungen und Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Auf dem Hofacker“-TLW: „Flur 6 + 8“, 5. Änderung im Ortsteil Niederselters sowie zu dem Entwurf der Begründung mit integrierter artenschutzrechtlicher Betrachtung wie in der Anlage zur Drucksache GVE/2031/0020 zu behandeln. Das Abwägungsergebnis ist den jeweiligen Einwendern mitzuteilen.
2. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Abwägungsbeschlüsse wird die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Hofacker“-TLW: „Flur 6 + 8“, bestehend aus dem Planteil mit Textfestsetzungen und der Begründung, als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
3. Der Satzungsbeschluss über die Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Gemeindevorstand wird angewiesen, die entsprechenden Schritte zu veranlassen.

Abstimmung: 22 Ja-Stimmen 5 Nein-Stimmen 1 Enthaltung

Entspricht: mehrheitlich angenommen