



## **Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Bad Ditzgenbach beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen der Fils“ aus dem Jahr 2010 mittels eines Deckblatts zu ändern. Hintergrund ist die Anpassung des Plans an veränderte Eigentumsverhältnisse sowie an geplante Nutzungen im südlichen Bereich der Helfensteinstraße.

Der ursprüngliche Bebauungsplan diente der Verbesserung des Hochwasserschutzes, der ökologischen Aufwertung der Fils sowie der städtebaulichen Neuordnung des Gebiets. Dabei wurden Flächen entlang der Fils – darunter auch heute in Privatbesitz befindliche Randbereiche – als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Für zwei nun geplante Vorhaben besteht Anpassungsbedarf:

- Auf dem Flurstück 472/4 soll südlich des bestehenden Wohnhauses ein Pavillon für die private Gartennutzung entstehen.
- Der Eigentümer des Flurstücks 471 beabsichtigt, den Parkplatz der Spezerei Sanct Bernhard um acht Stellplätze nach Süden zu erweitern.

Da diese Nutzungen im aktuellen Plan nicht zulässig sind, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Gemeinde unterstützt beide Vorhaben und möchte durch die Fortschreibung klare planungsrechtliche Vorgaben schaffen, die den heutigen Eigentumsverhältnissen entsprechen.

Ziel der Planänderung ist die Sicherstellung einer rechtlich geordneten Entwicklung, sowie die eindeutige Regelung der zukünftigen Nutzung der betroffenen Flächen.

## **Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Da die zu erwartende maximal zulässige Grundfläche weit unterhalb des Schwellenwertes des § 13a BauGB liegt und die Planung die Umnutzung von Bestandsflächen und die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers vorsieht, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ohne Umweltbericht nach § 2a sowie ohne Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

Das Bebauungsplanverfahren gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

## **Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit findet, entsprechend des § 13a BauGB, nicht statt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung vom 16.03.2026 bis einschließlich 17.04.2026 (Veröffentlichungsfrist) im Internet veröffentlicht.

Umweltbezogene Informationen zum Plangebiet sind nicht verfügbar.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen stehen unter <https://www.badditzenbach.de/de/leben/bauen/bauleitplanung-online> sowie ergänzend unter <http://www.m-quadrat.cc/downloads.php> zum Download bereit.

Die oben genannten Unterlagen liegen zusätzlich während der Veröffentlichungsfrist im Bürgerbüro des Rathauses, Hauptstraße 40, 73342 Bad Ditzzenbach öffentlich aus.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die E-Mail-Adresse [info@badditzenbach.de](mailto:info@badditzenbach.de) übermittelt werden. Bei Bedarf können die Stellungnahmen auch auf anderem Weg abgegeben werden (schriftlich oder mündlich zur Niederschrift). Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Sollte eine persönliche Information zur Planung, oder eine mündliche Stellungnahme zur Niederschrift zur Planung gewünscht werden, wird um vorherige Terminvereinbarung gebeten. Termine sind vorab telefonisch unter 07334/9601-0 zu vereinbaren.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht während der Veröffentlichungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Bad Ditzzenbach, den 09.03.2026

  
Herbert Juhn  
Bürgermeister

