

GEMEINDE BAD DITZENBACH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Wohnen am Bach

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und den
örtlichen Bauvorschriften

Entwurf | 08.10.2026

1. PLANERFORDERNIS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

In der Gemeinde Bad Ditztenbach besteht weiterhin ein hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Neben Bauplätzen für Einfamilienhäuser werden insbesondere Miet- und Eigentumswohnungen für unterschiedliche Haushaltsgrößen und Altersgruppen nachgefragt. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Wohnraumbedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung und die Aktivierung bereits erschlossener Flächen zu decken.

Für die bislang unbebauten Flächen zwischen der Straße Sonnenbühl, der Brunnbühlstraße, der Hartel und dem Kinderhaus wurde daher ein Wohnbauprojekt entwickelt. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Geplant ist die Errichtung von fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 31 Wohnungen. Mit dem Vorhaben soll ein attraktives und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot geschaffen sowie ein Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs geleistet werden.

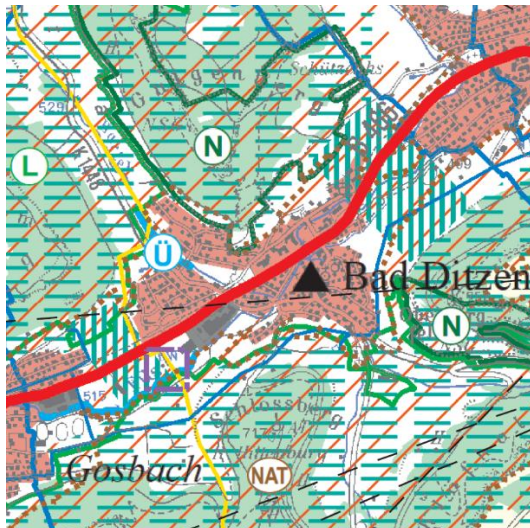
Ein erstes städtebauliches Entwicklungskonzept wurde dem Gemeinderat am 10.02.2022 in öffentlicher Sitzung vorgestellt. Im Anschluss fanden Gespräche mit den Anwohnerinnen und Anwohnern sowie eine öffentliche Vorstellung und Diskussion der Planung statt. Die hierbei vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden aufgegriffen und in die weitere Bearbeitung eingestellt.

Seit dem Aufstellungsbeschluss wurde das Vorhaben umfassend weiterentwickelt und planerisch konkretisiert. Neben der Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts wurden insbesondere die Erschließung, die Gebäudeanordnung, die Freiraumgestaltung sowie die wasserwirtschaftlichen Belange detailliert untersucht und abgestimmt. Auch das Entwässerungs- und Hochwasserschutzkonzept wurde zwischenzeitlich bis ins Detail ausgearbeitet. Hierzu erfolgten umfangreiche hydraulische Untersuchungen sowie Abstimmungen mit der zuständigen Wasserbehörde. Die Planung berücksichtigt die Lage an der Hartel, die Anforderungen des Hochwasserschutzes, den erforderlichen Retentionsraumausgleich sowie die geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Auf Grundlage dieser weiterentwickelten Planung liegt inzwischen ein vollständig ausgearbeiteter Vorhaben- und Erschließungsplan vor. Dieser stellt die geplante Bebauung, die Erschließung, die Stellplatzanlagen, die Freianlagen sowie die wasserwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Maßnahmen verbindlich dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnen am Bach“ schafft auf dieser Grundlage die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens. Gemeinsam mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB wird sichergestellt, dass ausschließlich das mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben realisiert werden kann.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 REGIONALPLANUNG



Die Gemeinde Bad Ditzgenbach ist im Landesentwicklungsplan dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Gemäß Regionalplan 2020 des Verband Region Stuttgart (VRS) gehört die Gemeinde zum Mittelbereich Geislingen und bildet in der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft mit Deggingen den Verflechtungsbereich des Kleinzentrums Deggingen (s. PS 2.3.4 Regionalplan VRS).

Im Regionalplan ist Bad Ditzgenbach als „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ festgelegt (s. PS 2.4.2 Regionalplan VRS). Als „besondere Gründe für die Festlegung als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“ sind

im Regionalplan die Lage im oberen Filstal (Alb), die besonders sensible Landschaft (Voralb) und der fehlende Schienenpersonennahverkehr aufgeführt.

In „übrigen Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung“ ist zum Zweck der Freiraumsicherung (d.h. Reduzierung der Flächeninanspruchnahme) eine Bruttowohndichte von 50 EW/ha vorgegeben (s. 2.4.0.8 (Z) Regionalplan VRS).

Diese geforderte Bruttowohndichte wird aufgrund der geplanten verdichteten Bebauung weit übertroffen (s. städtebauliche Kenndaten auf der letzten Seite). Nachdem ein Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer Verdichtung und solchen mit niedrigerer Verdichtung möglich ist, kann die Gemeinde dies bei der Ausweisung anderer Baugebiete mit geringerer Verdichtung berücksichtigen.

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiete, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert. Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht.

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2025 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Deggingen/Bad Ditzgenbach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Der Bebauungsplan wird entgegen § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

3. LAGE/ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Siedlungsbereichs von Bad Ditzgenbach, zwischen der Straße Sonnenbühl, der Brunnbühlstraße, der Hartel und dem neuen Kinderhaus an der Kurhausstraße. Es umfasst die Flurstücke 241, 277, 278, 279, 280/7, 286/11 sowie Teile des Flurstücks 247 mit einer Fläche von 7.553 m².

Das Plangebiet ist sehr gut in das Siedlungsgefüge eingebunden. Der vorhandene ÖPNV (Bus-haltestellen) ist in fußläufig erreichbarer Entfernung gelegen (ca. 300 m), der Ortskern mit wei-teren vorhanden öffentlichen Einrichtungen liegt auf der anderen Seite der Bundesstraße B 466 und ist ebenso in günstiger Entfernung gelegen.

4. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kurhaus-straße“, der am 11.07.2002 in Kraft getreten ist. Dieser setzt die Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kurpark“ fest. Vorgesehen waren unter anderem ein Schaugarten mit Pa-villon im nordöstlichen Bereich sowie Freizeit- und Spielangebote im Süden des Gebiets. Für die östlich angrenzenden Flächen wurden eine Parkanlage mit Wasserfläche, ein Festplatz be-ziehungsweise eine Spielwiese sowie Anlagen für kulturelle Zwecke einschließlich eines Musik-pavillons festgesetzt.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Entwicklungsziele wurden in den vergangenen Jahren jedoch nicht umgesetzt. Stattdessen hat sich eine andere Nutzung der Flächen etabliert. Der östliche Teil wird heute überwiegend als geschotterte Parkplatzfläche genutzt, auf der re-gelmäßig der Wochenmarkt stattfindet und die darüber hinaus gelegentlich als Veranstaltungs-fläche dient. Die westlich gelegenen Flächen werden überwiegend als Wiesenflächen genutzt.

Mit der zwischenzeitlich erfolgten Errichtung des Kinderhauses wurden die ursprünglichen Fest-setzungen des Bebauungsplans „Kurhausstraße“ bereits teilweise überlagert. Die hierfür erfor-derlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen wurden durch den Bebauungsplan „Kinder-haus Kurpark“ geschaffen, der seit dem 04.06.2020 rechtskräftig ist. Unmittelbar angrenzend befindet sich nun der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Bach“.

Die mit der Planung verbundene Nutzungsänderung führt dazu, dass die ursprünglichen Fest-setzungen des Bebauungsplans „Kurhausstraße“ in Teilen gegenstandslos geworden sind, be-ziehungsweise nicht mehr umgesetzt werden können. Zur Schaffung einer konsistenten pla-nungsrechtlichen Grundlage und zur Steuerung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung beabsichtigt die Gemeinde daher, den Bebauungsplan „Kurhausstraße“ aufzuheben bezie-hungsweise die verbleibenden Flächen durch eine neue Bauleitplanung neu zu ordnen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem Lageplan zum Aufstellungsbe-schluss.

5. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Das Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet für Vorhaben der Innenentwicklung die Möglichkeit, Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Planung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Bad Ditzzenbach. Es ist vollständig von bestehender Bebauung sowie bereits ausgewiesenen, bislang unbebauten Baugrundstücken umgeben und stellt damit eindeutig einen Bestandteil des Innenbereichs dar. Ziel der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets sowie die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im bestehenden Siedlungsgefüge. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist zudem an bestimmte Größenbeschränkungen geknüpft. Danach können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 70.000 m² beträgt. Bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² kann auf eine Vorprüfung des Einzelfalls verzichtet werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 7.553 m² und liegt damit deutlich unter den gesetzlichen Schwellenwerten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan wird zudem kein Vorhaben vorbereitet oder ermöglicht, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzrechts beeinträchtigt werden.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB sind somit erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Umweltbericht aufgestellt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird dennoch durchgeführt.

6. BESTAND

6.1 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN, BESTEHENDE BEBAUUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich vorwiegend um intensiv gepflegtes Grünland mit vereinzeltem Baumbestand. Am südwestlichen Gebietsrand verläuft die Hartel (Fließgewässer mit Ufergehölz, temporär wasserführend), welche im Zentrum von Bad Ditzzenbach in die Fils mündet.

Die Grundstücke nördlich des Plangebiets sind als Wohngebiet ausgewiesen und mit Einfamilienhäusern bebaut. Zwischen Plangebiet und den angrenzenden Grundstücken besteht eine Geländekante, nördlich davon steigt das Gelände bis zur Brunnbühlstraße stärker an.

Nordwestlich sowie südwestlich des Plangebiets befindet sich mit dem Vitalhotel St. Bernhard, sowie den Wohn- und Geschäftsgebäuden an der Einmündung von der Auendorfer Straße in die Straße Sonnenbühl eine massivere Bebauung.

6.2 TOPOGRAFIE

Das Gelände im Plangebiet fällt von Nordwest nach Ost um etwa acht Meter ab.

6.3 SCHUTZGEBIETE/SCHUTZOBJEKTE

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Das Plangebiet befindet sich am Fuße des Galgenbergs, wo sich das gleichnamige Naturschutzgebiet befindet. Dieses ist Teil des großflächigen FFH-Gebiets „7423-342 Filsalb“. Mit diesem teilweise überlappend, befinden sich dort Flächen des Vogelschutzgebietes „7422-441 Mittlere Schwäbische Alb“.

Ein Teil der Gehölzbestände an der Hartel und am Galgenberg sind zudem als nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschützte Biotop ausgewiesen.

6.4 EIGENTUM

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vorwiegend in privatem Eigentum. Ausnahmen bilden lediglich die Flurstücke 247 (Hartel) und ein Teil des Flurstücks 246 (Sonnenbühlstraße).

6.5 VERKEHR

Das Plangebiet ist durch die Straße Sonnenbühl und die Auendorfer Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Von dort aus besteht ein direkter Anschluss an die Bundesstraße B 466. Diese führt in nordöstliche Richtung nach Geislingen/Steige, wo Anbindung an die Bundesstraße B 10 besteht und in südwestliche Richtung nach Mühlhausen im Täle, wo es eine Anschlussstelle an die Bundesautobahn A 8 gibt.

Mit der in direkter Nähe gelegenen Bushaltestelle an der B 466 verfügt das Gebiet auch über eine fußläufig bequem erreichbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

6.6 ALTLASTEN

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6.7 DENKMALE

Naturdenkmale sind im Plangebiet und im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Ebenso sind Kulturdenkmale und Bodendenkmale im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

6.8 GEWÄSSER / OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Im Plangebiet verläuft die Hartel als Gewässer II. Ordnung entlang der südwestlichen Gebietsgrenze. Die Hartel fließt von Nordwesten nach Südosten und mündet im Ortszentrum von Bad Ditzenbach in die Fils. Nach den aktuellen hydraulischen Berechnungen liegen Teilbereiche des Plangebiets innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebiets der Hartel für ein HQ100-Ereignis. Insbesondere im Bereich der geplanten Wohngebäude 1 und 2 kommt es im Istzustand zu Ausuferungen auf das linke Vorland. Ein Teil der Wassermengen fließt dabei über die Kurhausstraße und die angrenzenden Siedlungsflächen in Richtung Fils ab.

Zur Kompensation des durch die Bebauung beanspruchten Retentionsraums wird entlang der Hartel eine gewässerbegleitende Flutmulde mit angeschlossenem Retentionsbereich hergestellt. Die Mulde besitzt eine Länge von rund 110 m und wird mehrfach an die Hartel angebunden, sodass sie bei Hochwasserereignissen gezielt durchströmt werden kann. Der Retentionsbereich dient als Ausgleich für die innerhalb des Überschwemmungsgebiets entfallenden Retentionsflächen.

Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten hydronumerischen Berechnungen belegen, dass sich durch die geplanten Maßnahmen die Hochwassersituation insgesamt verbessert wird. Durch die zusätzliche Flutmulde wird der hydraulisch wirksame Abflussquerschnitt vergrößert. Hierdurch werden die Wasserspiegellagen der Hartel bei einem HQ100-Ereignis überwiegend um etwa 10 bis 15 cm abgesenkt. Im Bereich der Retentionsflächen und der Gewässeraufweitung können die Wasserspiegel sogar um bis zu 40 cm reduziert werden. Gleichzeitig wird die Hochwasserwelle gedämpft und die Überflutungstiefen im Umfeld vermindert.

Die Planung wurde bereits mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Für die Herstellung der Flutmulde sowie die gewässerbegleitenden Maßnahmen an der Hartel wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein eigenständiges wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt.

7. ARTENSCHUTZ

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt. Dabei wurden die Habitatstrukturen innerhalb des Plangebiets sowie potenzielle Vorkommen europäischer Vogelarten und weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen untersucht.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus intensiv genutztem Grünland mit geringer Bedeutung für besonders oder streng geschützte Arten. Die ökologisch wertvolleren Strukturen befinden sich entlang der Hartel in Form von Ufergehölzen und begleitenden Saumstrukturen. Diese Bereiche bleiben durch die Planung erhalten.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden verschiedene Vogelarten des Siedlungs- und Gehölzbereichs nachgewiesen. Die Brutvorkommen konzentrieren sich auf die Ufergehölze entlang der Hartel und liegen außerhalb der eigentlichen Bauflächen. Gefährdete oder besonders störungsempfindliche Arten wurden innerhalb des Eingriffsbereichs nicht festgestellt. Die vorhandenen Nistkästen entlang der Hartel bleiben erhalten.

Auch für Fledermäuse besitzt vor allem der Gewässerkorridor entlang der Hartel als Jagd- und Leitstruktur Bedeutung. Quartierstrukturen innerhalb der geplanten Bauflächen wurden nicht festgestellt. Für weitere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen wie Haselmaus, Reptilien, Amphibien, holzbewohnende Käfer oder geschützte Pflanzen ergaben sich keine Hinweise auf eine Betroffenheit.

Durch den Erhalt der Ufergehölze, die Freihaltung des Gewässerrandstreifens sowie die naturnahe Gestaltung der geplanten Entwässerungs- und Retentionsflächen bleiben die wesentlichen Habitatfunktionen entlang der Hartel erhalten.

Unter Beachtung der allgemeinen gesetzlichen Vorgaben zum Schutz von Gehölzen können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung des Bebauungsplans daher nicht entgegen.

8. UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter werden im weiteren Verfahren in einem extra Bericht verbal-argumentativ beschrieben. Der Bericht zur Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbeitrag) wird als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

9. PLANUNGSZIELE UND PLANUNGSKONZEPTION

9.1 VERKEHRSLICHE ANBINDUNG / INNERE ERSCHLIEßUNG / RUHENDER VERKEHR

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße „Sonnenbühl“ erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine neu herzustellende private Stichstraße, die als multifunktionale Verkehrsfläche für den Anliegerverkehr, Fußgänger und Radfahrer ausgebildet wird. Die Erschließungsanlage ist für die Befahrung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für die Belange des Brandschutzes ausreichend dimensioniert und verfügt über die erforderlichen Aufstell- und Wendemöglichkeiten. Die geplanten Mehrfamilienhäuser werden unmittelbar über diese private Erschließungsstraße angebunden. Die erforderlichen Stellplätze werden sowohl in einer gemeinschaftlichen Tiefgarage als auch auf oberirdischen Stellplatzanlagen innerhalb des Quartiers nachgewiesen. Ergänzend ist im Eingangsbereich des Wohngebiets an der Straße Sonnenbühl ein zentraler Parkplatz vorgesehen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwiegend auf den privaten Grundstücken trägt dazu bei, den öffentlichen Raum von parkenden Fahrzeugen freizuhalten und eine hohe Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers zu gewährleisten.

Die private Erschließungsstraße verläuft mit ausreichendem Abstand zur Hartel. Der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen wird vollständig berücksichtigt und dauerhaft freigehalten. Dadurch bleiben die Belange des Gewässerschutzes, der Gewässerunterhaltung sowie des Hochwasserschutzes gewahrt. Zur Verbesserung der fußläufigen Vernetzung des Gebiets wird die Erschließungsstraße im Osten durch einen Fußweg zur Kurhausstraße ergänzt. Hierdurch entsteht eine direkte Wegeverbindung zum Kinderhaus, zur Vinzenz-Therme sowie zur Ortsmitte von Bad Ditzenbach.

9.2 BEBAUUNG/GEBÄUDETYPOLOGIE

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern und drei Kettenhäusern mit insgesamt rund 31 Wohneinheiten vor. Die Gebäude werden entlang der neuen Erschließungsstraße angeordnet und orientieren sich in ihrer Stellung an den topographischen Gegebenheiten sowie am Verlauf der Verkehrsflächen. Die offene und aufgelockerte Bauweise greift die Struktur der nördlich angrenzenden Wohngebiete auf und entwickelt diese zeitgemäß weiter. Durch die versetzte Anordnung der Baukörper, großzügige Gebäudeabstände und die

Einbindung von Grün- und Freiflächen entsteht ein durchlässiges Wohnquartier mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die beiden südöstlichen Gebäude werden mit drei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss ausgebildet. Die übrigen Gebäude erhalten zwei Vollgeschosse sowie ein zurückgesetztes Dachgeschoss. Sämtliche Gebäude werden mit Flachdächern errichtet und folgen einer modernen, klaren Architektursprache. Die differenzierte Höhenentwicklung dient der Gliederung der Baukörper und trägt zu einer verträglichen Einbindung der Bebauung in das bestehende Ortsbild bei.

Die Architektur der Gebäude ist durch kubische Baukörper und eine zeitgemäße Formensprache geprägt. Die Fassaden werden durch einfache, aber wirkungsvolle Gestaltungselemente gegliedert. Balkone und Terrassen erweitern die Wohnnutzung in den Außenraum und schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualitäten für die Bewohner. Gleichzeitig ermöglichen kompakte Gebäudeformen und eine wirtschaftliche Bauweise die Schaffung von qualitativem Wohnraum an einem innerörtlichen Standort. Mit dem Vorhaben wird ein vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Nutzergruppen geschaffen. Die geplanten Wohnungen umfassen verschiedene Wohnungsgrößen und Grundrissformen und eignen sich sowohl für Einzelpersonen und Paare als auch für Familien.

Ein Großteil der Wohnungen wird barrierearm erreichbar sein und damit den Anforderungen eines zeitgemäßen Wohnungsangebots Rechnung tragen. Das Vorhaben leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs und unterstützt die Ziele der Innenentwicklung.

Ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen. Neben den erforderlichen Erschließungs- und Stellplatzflächen werden gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen und Aufenthaltsbereiche geschaffen. Teilbereiche der Freiflächen dienen den Erdgeschosswohnungen als private Gartenflächen. Ergänzend sind Spiel- und Begegnungsbereiche sowie standortgerechte Baumpflanzungen vorgesehen. Die Freiraumgestaltung trägt zur Durchgrünung des Quartiers bei und schafft einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten sowie zum Gewässerraum der Hartel.

Aufgrund der natürlichen Geländesituation liegt die Neubebauung teilweise deutlich tiefer als die nördlich angrenzenden Wohngebäude. Trotz der mehrgeschossigen Bauweise treten die Gebäude deshalb nur eingeschränkt in Erscheinung. Die ausreichenden Gebäudeabstände sowie die Höhenstaffelung der Baukörper begrenzen mögliche Verschattungseffekte auf ein verträgliches Maß und gewährleisten eine gute Belichtung der Wohnungen und Freiflächen.

9.3 ENTWÄSSERUNG, WASSERVERSORGUNG, OBERFLÄCHENWASSER

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Bad Ditzgenbach. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über neu herzustellende Schmutzwasserleitungen mit Anschluss an das vorhandene Kanalnetz. Für die Ableitung des Niederschlagswassers wird ein separates Entwässerungssystem vorgesehen. Das auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt, gedrosselt abgeleitet und teilweise zurückgehalten.

Entlang des südlichen Randes des Baugebiets wird ein offener Entwässerungsgraben hergestellt. Dieser dient der geordneten Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers und übernimmt gleichzeitig wichtige Funktionen für die Rückhaltung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser. Darüber hinaus stellt er einen definierten Abflussweg für außergewöhnliche Niederschlags- und Starkregenereignisse sicher und trägt damit zur Erhöhung der Überflutungssicherheit innerhalb des Baugebiets bei. Durch die geplante naturnahe Ausgestaltung leistet der Entwässerungsgraben zudem einen Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Gewässerumfeldes sowie zur Vernetzung vorhandener Grün- und Gewässerstrukturen.

Ergänzend wird im südlichen Teil des Plangebiets eine Retentionsmulde, direkt angrenzend an die bereits vorhandene Retentionsmulde des Kinderhauses angelegt. Diese umfasst eine Fläche von rund 325 m² bei einer mittleren Einstautiefe von etwa 0,80 m und stellt ein zusätzliches Rückhaltevolumen von rund 260 m³ bereit. Die Mulde wurde auf Grundlage der wasserwirtschaftlichen Anforderungen so dimensioniert, dass das erforderliche Rückhaltevolumen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie der notwendige Retentionsraumausgleich für den Eingriff in die HQ100-Überflutungsfläche vollständig innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden können. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahme wurde im Rahmen der hydraulischen Berechnungen belegt.

9.4 BEDARF

Die Gemeinde Bad Ditzgenbach ist gemäß Plansatz 2.4.2 (Z) des Regionalplans Stuttgart als Gemeinde mit Eigenentwicklungsfunktion festgelegt. Neue Wohnbauflächen sind daher vorrangig zur Deckung des örtlichen Bedarfs zulässig.

Der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Bach“ verfolgte Wohnungsbau dient der Deckung dieses örtlichen Bedarfs. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Beurteilung des Wohnraumbedarfs nicht allein anhand der absoluten Einwohnerzahl erfolgt, sondern auch demografische Veränderungen, Haushaltsstrukturen sowie die Alterszusammensetzung der Bevölkerung einzubeziehen sind.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg prognostiziert für Bad Ditzgenbach in der Hauptvariante unter Berücksichtigung von Wanderungsbewegungen eine langfristig stabile bis leicht steigende Einwohnerentwicklung. Ausgehend von 3.852 Einwohnern im Jahr 2024 wird bis zum Jahr 2045 ein Anstieg auf 3.981 Einwohner prognostiziert. Damit ist für die Gemeinde trotz bestehender Geburtendefizite keine strukturelle Schrumpfung, sondern eine weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.

Gleichzeitig zeigen die Wanderungsdaten, dass Bad Ditzzenbach weiterhin ein attraktiver Wohnstandort ist. Im Jahr 2023 wurde ein positiver Wanderungssaldo von +81 Personen und im Jahr 2024 ein positiver Wanderungssaldo von +16 Personen erreicht. Die Bevölkerungsentwicklung wird somit maßgeblich durch Zuwanderung und die Wohnstandortattraktivität der Gemeinde gestützt.

Besonders hervorzuheben ist die prognostizierte Veränderung der Altersstruktur. Die Zahl der Einwohner über 65 Jahre steigt nach den Berechnungen des Statistischen Landesamtes von 900 Personen im Jahr 2024 auf 1.049 Personen im Jahr 2041 und erreicht zwischenzeitlich sogar Werte von über 1.080 Personen. Gleichzeitig erhöht sich der Altenquotient von 40,7 auf rund 48,0. Dies verdeutlicht einen zunehmenden Bedarf an altersgerechten, barrierearmen und kleineren Wohnungen innerhalb der Gemeinde.

Zudem sinkt die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter (20 bis unter 65 Jahre) von 2.210 Personen im Jahr 2024 auf 2.186 Personen im Jahr 2041 nur geringfügig. Gleichzeitig bleibt die Zahl der unter 20-Jährigen mit rund 730 bis 760 Personen auf einem stabilen Niveau. Daraus ergibt sich weiterhin ein Bedarf an familiengerechten Wohnungen, um jungen Familien und nachrückenden Generationen ein Wohnen innerhalb der Gemeinde zu ermöglichen und Abwanderungstendenzen entgegenzuwirken.

Unabhängig von der Bevölkerungsentwicklung steigt der Wohnraumbedarf zudem durch die fortschreitende Verkleinerung der Haushalte. Die Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie die steigende Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen führen dazu, dass auch bei weitgehend konstanten Einwohnerzahlen zusätzliche Wohnungen benötigt werden.

Das Vorhaben „Wohnen am Bach“ trägt diesen Entwicklungen Rechnung. Mit insgesamt 31 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe werden sowohl kleinere Wohnungen für Senioren und Einzelpersonen als auch familiengerechte Wohnformen geschaffen. Die geplanten barrierefreien und teilweise rollstuhlgerechten Wohnungen leisten darüber hinaus einen wichtigen Beitrag zur Anpassung des Wohnungsbestands an die demografischen Anforderungen der kommenden Jahrzehnte. Das Vorhaben „Wohnen am Bach“ reagiert auf diese Nachfrage durch die Schaffung von insgesamt 31 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe. Vorgesehen sind sowohl kleinere Wohnungen für Einzelpersonen und Senioren als auch familiengerechte Wohnungsangebote. Die Planung trägt damit zur Deckung unterschiedlicher örtlicher Wohnbedürfnisse bei und stärkt die Wohnraumversorgung der Gemeinde.

10. STARKREGENEREIGNISSE

Das Plangebiet fällt topographisch von Nordwesten und Norden in Richtung der Hartel ab. Bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen sammeln sich oberflächlich abfließende Wassermengen bevorzugt im gewässernahen Bereich entlang der Hartel. Bereits heute stellt dieser Bereich den natürlichen Tiefpunkt des Geländes dar.

Die Planung berücksichtigt diese natürlichen Fließwege konsequent. Durch den offenen Entwässerungsgraben, die Retentionsmulde sowie die gewässerbegleitende Flutmulde werden zu-

sätzliche Rückhalte- und Ableitungsstrukturen geschaffen. Niederschlagswasser kann hier kontrolliert aufgenommen, zwischengespeichert und schadlos abgeführt werden. Gleichzeitig werden die Gebäude außerhalb der maßgeblichen Überflutungsbereiche angeordnet und gegenüber den tieferliegenden Abflussräumen erhöht situiert.

Insgesamt verbessert die Planung die Situation gegenüber dem heutigen Zustand. Die hydraulischen Berechnungen zeigen, dass sich die Wasserspiegellagen im Bereich der Hartel und der angrenzenden Überflutungsflächen überwiegend verringern und keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger zu erwarten sind. Die Planung trägt damit den Anforderungen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung sowie den Belangen des Hochwasser- und Starkregenschutzes in besonderem Maße Rechnung.

11. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

11.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Entsprechend dem angestrebten städtebaulichen Konzept wird für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ziel der Planung ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Innenbereich der Gemeinde Bad Ditzgenbach. Die Nutzung entspricht dabei der vorhandenen und prägenden Wohnnutzung in der Umgebung.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird die Zulässigkeit von Vorhaben auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nutzungen beschränkt. Dadurch wird sichergestellt, dass ausschließlich das mit der Gemeinde abgestimmte Bauvorhaben umgesetzt werden kann und die städtebaulichen Entwicklungsziele erreicht werden.

11.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) dient einem schonenden Umgang mit Grund und Boden und gewährleistet gleichzeitig eine angemessene bauliche Ausnutzung des innerörtlichen Grundstücks. Die gewählte Dichte ermöglicht die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und trägt den Zielen der Innenentwicklung Rechnung.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Baukörper eindeutig zu regeln und eine verträgliche Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur sicherzustellen. Gleichzeitig wird dem teilweise stark bewegten Gelände Rechnung getragen. Durch die Festsetzung von Bezugshöhen können die Gebäude höhengerecht in das bestehende Gelände eingepasst werden. Die begrenzte Überschreitungsmöglichkeit für technisch notwendige Dachaufbauten gewährleistet die Nutzbarkeit moderner Gebäudetechnik, ohne die städtebauliche Wirkung der Gebäude wesentlich zu verändern.

11.3 BAUWEISE

Für das Plangebiet wird entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan die offene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit ausreichend Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden gewährleistet. Die festgesetzte Bauweise trägt dazu

bei, die Durchlüftung des Gebietes zu erhalten, ausreichende Belichtungsverhältnisse sicherzustellen und die Gebäude harmonisch in das bestehende Wohnumfeld einzufügen.

11.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (BAUGRENZEN)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung und ermöglichen die Umsetzung der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser einschließlich der erforderlichen Freiflächen.

Durch die Festsetzung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und gleichzeitig sichergestellt, dass ausreichende Gebäudeabstände, Freiräume und Grünflächen innerhalb des Quartiers erhalten bleiben.

11.5 STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN

Die Festsetzungen zu Stellplätzen und Tiefgaragen dienen der geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Ein wesentlicher Teil der erforderlichen Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht. Dadurch kann die oberirdische Versiegelung reduziert und die Qualität der Freiräume verbessert werden.

Die zusätzlichen oberirdischen Stellplätze entlang der Erschließungsstraße gewährleisten eine ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Stellplätzen. Gleichzeitig wird vermieden, dass parkende Fahrzeuge den öffentlichen Straßenraum in den angrenzenden Wohngebieten belasten.

11.6 WOHN EINHEITEN

Die Zahl der Wohneinheiten ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass die geplante Bebauungsdichte eingehalten wird und die technische sowie verkehrliche Infrastruktur entsprechend dimensioniert, werden kann.

Mit insgesamt 31 Wohneinheiten wird ein wichtiger Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs geleistet, ohne dass eine unverträgliche Übernutzung des Grundstücks erfolgt.

11.7 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Der Ausschluss unbeschichteter Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei dient dem Schutz von Boden und Gewässern vor metallhaltigen Abschwemmungen. Insbesondere im Hinblick auf die Nähe zum Gewässer Hartel sollen Stoffeinträge in den natürlichen Wasserkreislauf vermieden werden.

Am südwestlichen Rand des Plangebiets verläuft die Hartel. Der festgesetzte Gewässerrandstreifen dient dem Schutz und der Entwicklung des Gewässers und seiner ökologischen Funktionen. Gleichzeitig wird ausreichend Raum für Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz sowie die natürliche Entwicklung der Ufervegetation gesichert.

Die Freihaltung des Gewässerrandstreifens trägt darüber hinaus zur Einbindung des Baugebietes in die vorhandenen Grünstrukturen und zur Sicherung wertvoller Lebensräume bei.

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung dienen der Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten. Durch den Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungskörper werden Lichtemissionen reduziert und die Auswirkungen auf die Tierwelt minimiert.

11.8 GEH- UND LEITUNGSRECHTE

Die Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten dient der langfristigen Sicherung der Erschließung des Quartiers. Das Gehrecht gewährleistet die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes. Das Leitungsrecht sichert die technische Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauung dauerhaft ab und gewährleistet der Gemeinde den Zugang zu den entsprechenden Infrastrukturen.

11.9 PFLANZGEBOTE

Die vorgesehenen Baumpflanzungen tragen zur Durchgrünung des Wohnquartiers bei und verbessern das Ortsbild. Darüber hinaus leisten sie einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Beschattung befestigter Flächen sowie zur ökologischen Aufwertung des Gebietes.

Die Pflanzgebote unterstützen somit die Einbindung der Neubebauung in die bestehende Siedlungs- und Grünstruktur und fördern die Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

12.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG

Die Regelungen zu Dachform und Dachneigung dienen der Sicherung eines einheitlichen und qualitätsvollen Erscheinungsbildes des neuen Wohnquartiers. Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden ausschließlich Flachdächer beziehungsweise flach geneigte Dächer zugelassen.

Die gewählte Dachform unterstützt die gewünschte moderne Architektursprache der geplanten Mehrfamilienhäuser und ermöglicht eine zurückhaltende Einfügung der Baukörper in die bestehende Siedlungsstruktur. Gleichzeitig werden die Gebäudehöhen begrenzt und die Fernwirkung der Bebauung reduziert.

12.2 DACHDECKUNG UND DACHBEGRÜNUNG

Glänzende und reflektierende Dacheindeckungsmaterialien können insbesondere in Hanglagen oder bei höher gelegenen Nachbargrundstücken zu Blendwirkungen führen und das Ortsbild beeinträchtigen. Aus diesem Grund werden solche Materialien ausgeschlossen.

Anlagen zur Solarenergienutzung werden von dieser Regelung ausgenommen, da deren Einsatz den Zielsetzungen des Klimaschutzes sowie einer nachhaltigen Energieversorgung entspricht und ausdrücklich ermöglicht werden soll.

12.3 FASSADENGESTALTUNG

Die Vorschriften zur Fassadengestaltung dienen der Wahrung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes. Stark reflektierende Materialien sowie grelle oder leuchtende Farben können insbesondere aufgrund der exponierten Lage des Baugebiets unerwünschte Fernwirkungen erzeugen und werden daher ausgeschlossen.

Gleichzeitig verbleibt den Bauherren ein ausreichender Gestaltungsspielraum für eine zeitgemäße architektonische Ausführung der Gebäude. Anlagen zur Solarenergienutzung bleiben von dieser Regelung unberührt.

13. STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 7.553 m² (ca. 0,76 ha). Nach Abzug des Gewässerflurstücks der Hartel (Flst. Nr. 247) verbleibt eine Bruttobaulandfläche von rund 0,70 ha. Hiervon entfallen etwa 0,14 ha auf den Gewässerrandstreifen sowie die geplanten Retentions- und Entwässerungsanlagen und rund 0,10 ha auf private Verkehrsflächen.

Im Plangebiet ist die Errichtung von insgesamt sieben Wohngebäuden vorgesehen. Diese umfassen vier Mehrfamilienhäuser sowie drei Kettenhäuser mit insgesamt 31 Wohneinheiten. Grundlage hierfür ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,0 Einwohnern je Wohneinheit in der Gemeinde Bad Ditzgenbach ergeben sich für das Plangebiet künftig rund 62 Einwohner. Bezogen auf die Bruttobaulandfläche von rund 0,70 ha entspricht dies einer Einwohnerdichte von etwa 89 Einwohnern je Hektar Bruttobauland. Die geplante Bebauung erreicht damit eine für die Innenentwicklung angemessene Dichte und leistet einen wichtigen Beitrag zu einem flächensparenden und nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden.