

Öffentliche Bekanntmachung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Bach“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie örtliche Bauvorschriften Veröffentlichung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Ditzgenbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.10.2026 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Bach“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.10.2026 gebilligt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich von Bad Ditzgenbach zwischen der Straße Sonnenbühl, der Brunnbühlstraße, der Hartel und dem Kinderhaus an der Kurhausstraße. Ziel der Planung ist die Schaffung zusätzlichen Wohnraums auf einer innerörtlichen Entwicklungsfläche. Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt 31 Wohneinheiten.

Für den Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom Büro **mquadrat** vom 08.10.2026 maßgebend. Der Planbereich ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Bach“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf einer bisher unbebauten innerörtlichen Fläche zwischen Sonnenbühl, Brunnbühlstraße, Hartel und Kinderhaus geschaffen werden. Vorgesehen ist die Errichtung von insgesamt 31 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Planung dient der Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs und entspricht den Zielen einer flächensparenden Innenentwicklung. Im Zuge der Planaufstellung wurden insbesondere die Erschließung, die Freiraumgestaltung sowie die Belange des Hochwasser- und Gewässerschutzes, der Niederschlagswasserbewirtschaftung und des Naturschutzes untersucht und in die Planung integriert.

Grundlage des Entwurfs ist ein ausgearbeiteter Vorhaben- und Erschließungsplan, der die Umsetzung des konkret abgestimmten Vorhabens sicherstellt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB vorbereitet, in dem insbesondere die Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabens sowie weitere mit dem Vorhaben verbundene Regelungen vertraglich festgelegt werden.

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Die Belange des Umweltschutzes wurden dennoch im Rahmen eines gesonderten Umweltbeitrags ermittelt und bewertet.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits 2024 durchgeführt. Die hierbei eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und sind in die vorliegende Planung eingeflossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, inklusive Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie die örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung vom 19.10.2026 bis einschließlich 19.11.2026 (Veröffentlichungsfrist) im Internet veröffentlicht.

Folgende umweltbezogene Informationen zum Plangebiet sind verfügbar:

- Umweltbeitrag mit Aussagen zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Biotope, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie zu Natura-2000-Gebieten und den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, vom 08.10.2026
- Artenschutzrechtliche Voruntersuchung mit Aussagen insbesondere zu Vögeln, Fledermäusen und weiteren artenschutzrechtlich relevanten Tierarten mit Datum vom 20.10.2022, ergänzt 21.08.2026
- Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes mit Aussagen zu Bodenaufbau, Grundwasserverhältnissen, Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Baugrundbeschaffenheit sowie Boden- und Grundwasserschutz, vom 15.07.2025
- Hydraulische Berechnungen an der Hartel im Zuge des Bauvorhabens „Wohnen am Bach“ mit Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Hochwasserabfluss, Überschwemmungsgebiete, Wasserspiegellagen, Retentionsraumausgleich, vom 06.02.2025
- Umweltbezogene Informationen aus der frühzeitigen Beteiligung zu den Themen Artenschutz, Naturschutz, Gewässer- und Grundwasserschutz, Wasserschutzgebiet, Hochwasser- und Starkregenvorsorge, Retentionsraumausgleich, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Boden- und Baugrundverhältnisse sowie Klimaanpassung, Abwägungstabelle vom 08.10.2026

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen stehen darüber hinaus zeitgleich 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 Ditzgenbach öffentlich aus.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die E-Mail-Adresse 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 Ditzgenbach, den 13.10.2026

gez.

Herbert Juhn
Bürgermeister