



**Gemeindeverwaltung**  
Bad Ditzenbach

## **SITZUNGSVORLAGE**

Drucksache-Nr.: GR 15/2026

Aktenzeichen: 022.23; 621.41

Amt: Bau- und Ordnungsamt

Sachbearbeiter: Silvia Oettinger

Datum: 10.02.2026

<b>Gremium</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b>	<b>Datum</b>	<b>TOP</b>
Gemeinderatssitzung	öffentlich	05.03.2026	9.

### **Bebauungsplan „Zwischen der Fils, 3. Änderung“ Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan - Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Bad Ditzenbach hatte Mitte der 2000er Jahre das Ziel, die Hochwassersituation im Bereich der Ortslage deutlich zu verbessern und gleichzeitig eine ökologische Aufwertung der Fils zu erreichen. Zur Umsetzung der hierfür erforderlichen wasserbaulichen Maßnahmen – insbesondere der Umgestaltung und teilweisen Neutrassierung der Fils – wurde im Jahr 2010 der Bebauungsplan „Zwischen der Fils“ aufgestellt. Dieser umfasst sowohl die Fils mit ihren Uferbereichen als auch die angrenzende Bebauung entlang der Helfensteinstraße, darunter das Pflegeheim Maisch, die Spezerei Sanct Bernhard sowie die dahinterliegende Wohnbebauung. Der bebaute Bereich wurde als Mischgebiet festgesetzt. Die ursprünglich im Eigentum der Gemeinde befindlichen Randflächen zur Fils sind später teilweise in privates Eigentum übergegangen.

Für zwei dieser Grundstücke bestehen nun konkrete Nutzungsabsichten: Der Eigentümer des Flurstücks 472/4 möchte südlich seines Wohnhauses einen Pavillon zur privaten Gartennutzung errichten. Gleichzeitig plant der Eigentümer des Flurstücks 471 eine Erweiterung des bestehenden Parkplatzes der Spezerei Sanct Bernhard um acht zusätzliche Stellplätze in südlicher Richtung.

Da die betroffenen Flächen im derzeit gültigen Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen festgesetzt sind, können beide Vorhaben nach geltendem Planungsrecht nicht genehmigt werden. Um die Vorhaben zu ermöglichen und die inzwischen veränderten Eigentumsverhältnisse planungsrechtlich nachzuvollziehen, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die Gemeinde unterstützt beide Nutzungsabsichten und hat sich bereit erklärt, die 3. Änderung des Bebauungsplans „Zwischen der Fils“ in Form eines Deckblatts durchzuführen.

Die vorgesehenen Änderungen betreffen ausschließlich bereits genutzte und erschlossene Flächen am Rand des bestehenden Mischgebiets. Weder das städtebauliche Gefüge noch die funktionale Gebietsstruktur werden durch die Anpassungen wesentlich verändert. Auch unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen, da der Eingriff auf bereits überformte Teilbereiche beschränkt bleibt und nur ein sehr geringer zusätzlicher Versiegelungsgrad entsteht.

Der entlang der Fils verlaufende Gewässerrandstreifen sowie das vorhandene begleitende Ufergehölz bleiben vollständig erhalten und werden durch die geplanten Maßnahmen nicht in Anspruch genommen. Für die Pflege und Unterhaltung des Filsufers steht weiterhin ausreichend öffentliche Fläche zur Verfügung, sodass die ordnungsgemäße Gewässerbewirtschaftung dauerhaft gesichert bleibt. Die Vorgaben des bestehenden Wasserschutzgebiets werden eingehalten; Risiken für Boden oder Grundwasser entstehen nicht.

Da die maximal zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des Schwellenwertes des § 13a BauGB liegt und die Planung eine maßvolle Innenentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers vorsieht, kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. In diesem Verfahren kann auf eine Umweltprüfung sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens umfassend vorgenommen.

Der vom Büro mquadrat erarbeitete Entwurf des Bebauungsplans „Zwischen der Fils, 3. Änderung“ in der Fassung vom 05.03.2026 soll daher vom Gemeinderat beschlossen werden. Im Anschluss wird der Entwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit erhält die Öffentlichkeit Gelegenheit, Anregungen vorzubringen. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden von der Verwaltung ausgewertet und dem Gemeinderat zum weiteren Verfahrensschritt vorgelegt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Produktsachkonto	Verfügbare Mittel	Bedarf		Erläuterung
		einmalig	laufend	

Die Kosten für die Änderung und die Digitalisierung des Bebauungsplanes werden seitens der Antragsteller getragen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat beschließt für den im beiliegenden Entwurf vom 05.03.2026 dargestellten Bereich nach § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen der Fils, 3. Änderung“ und die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).
2. Der beiliegende Entwurf des Bebauungsplans „Zwischen der Fils, 3. Änderung“ und der Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05.03.2026 werden gebilligt.
3. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird in Form einer einmonatigen Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
4. Diese Beschlüsse des Gemeinderates werden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

**Anlagen:**

Deckblatt zeichnerischer Teil zum Entwurf des Bebauungsplans „Zwischen der Fils, 3. Änderung“ vom 05.03.2026

Textlicher Teil und örtliche Bauvorschriften mit Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „Zwischen der Fils, 3. Änderung“ vom 05.03.2026

Anlage zum Bebauungsplan, hier: Textteil zum bestehenden Bebauungsplan „Zwischen der Fils“ (rechtskräftig seit 10.06.2010)

*Herbert Juhn*

Herbert Juhn  
Bürgermeister

