

**Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Ditzingen**

veröffentlicht auf der Homepage der Stadt Ditzingen unter [www.ditzingen.de](http://www.ditzingen.de) am 10. Juni 2025

**Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans „Westlich der Rutesheimer Straße“ Nr. 56.3 in Ditzingen – Heimerdingen  
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB –**

Der Gemeinderat der Stadt Ditzingen hat am 19.12.2023 in der öffentlichen Sitzung folgende Beschlüsse gefasst:

1. Aufgrund von §2 (1) BauGB und § 74 LBO i.V. mit § 4 GemO werden der Bebauungsplan „Westlich der Rutesheimer Straße“ Nr.56.3 in Ditzingen – Heimerdingen sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Westlich der Rutesheimer Straße“ Nr.56.3 als Entwurf beschlossen.  
Maßgebend ist der Bebauungsplan bestehend aus dem Lageplan vom 12.09.2023, geändert am 07.11.2023 einschließlich Textteil, Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß § 4 BauGB die betroffenen Behörden zur Stellungnahme aufzufordern.
3. Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Textteil sowie die örtlichen Bauvorschriften, die Begründung und die umweltbezogenen Gutachten sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
4. Dem nachfolgenden Ergebnis der Abwägung der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 07.11.2023, bei welchem die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange dargestellt sind, wird zugestimmt.  
Die Einfriedungen, sofern diese nicht in Form einer Mauer erforderlich sind, müssen für Kleintiere durchlässig sein.
5. Dem Protokoll der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wird zugestimmt.

Die Lage des Planbereichs ist im folgenden Lageplan vom 02.08.2023 dargestellt:

# LAGEPLAN

- Lageplan vom 02.08.2023 –

Der Lageplan mit Geltungsbereich vom 02.08.2023 sowie der Bebauungsplanentwurf „Westlich der Rutesheimer Straße“ Nr. 56.3 (vom 12.09.23/07.11.23/19.03.25) einschließlich Textteil und örtlichen Bauvorschriften (vom 07.11.23/19.03.25), die Begründung (vom 07.11.23/19.03.25) mit Umweltbericht (vom 24.10.23), die umweltbezogenen Gutachten sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**20.06.2025 bis 25.07.2025**

im Internet, über die Homepage der Stadt Ditzingen, unter folgendem Link einzusehen:  
<https://www.ditzingen.de/bauen-wohnen/buergerbeteiligung#anfang> (Ditzingen/Bauen&Wohnen/  
Bürgerbeteiligung-Bauleitpläne im Beteiligungsverfahren).

Ebenso liegen die Unterlagen beim Stadtbauamt Ditzingen, Am Laien 1, 3. Stock im Bereich des  
Treppenaufgangs während der üblichen Dienstzeiten zur Einsicht und Äußerung aus.

Stellungnahmen können während des Zeitraums elektronisch, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg  
wie schriftlich oder mündlich zur Niederschrift, vorgebracht werden.

### **Folgende wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden ausgelegt:**

Von der Stadt eingeholte Stellungnahmen:

- **Umweltbericht**, Büro Roosplan, 24.10.2023
- **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**, Büro Roosplan, 18.07.2022
- **Verkehrsuntersuchung**, Planungsgruppe SSW GmbH, 27.01.2022

Umweltbezogene Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit  
und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB  
sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
eingingen. Im Einzelnen:

- **Landratsamt Ludwigsburg**, 21.05.2025/27.09.23/04.10.23/01.07.22
- **Verband Region Stuttgart**, 14.05.2025/09.08.23/17.06.22
- **Regierungspräsidium Stuttgart**, 14.05.25/08.09.23/17.06.22
- **Regierungspräsidium Freiburg**, 05.05.25/16.08.23/09.06.22
- **Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg e.V.**, 13.09.23

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

#### 1. Zum Schutzgut Mensch

**Umweltbericht**, Büro Roosplan, 24.10.2023

- Informationen zu den Auswirkungen der Planung hinsichtlich Immissionen, Veränderung des  
Landschaftsbildes, auf die Gesundheit und die Erholungsfunktion der Landschaft

**Landratsamt Ludwigsburg**, 21.05.2025/27.09.23/04.10.23/01.07.22

- Aus fachtechnischer Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken bezüglich der  
Aufstellung des Bebauungsplans.

#### 2. Zum Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biotop

**Umweltbericht**, Büro Roosplan, 24.10.2023

- Bewertungen der Eingriffe in den Bestand hinsichtlich Tiere und Pflanzen als Bestandteil des  
Naturhaushaltes, in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt sowie derer  
Lebensräume sowie der Schutzgüter und Formulierung von Vermeidungs-, Minimierungs-,  
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hierzu.

**Artenschutzrechtliche Prüfung**, Büro Roosplan, 18.07.2022

- Bei der ökologischen Übersichtsbegehung wurde der Geltungsbereich mit Hinblick auf das  
Vorkommen geschützter Arten und deren Habitate untersucht. Die Vermeidungs- und  
Minimierungsmaßnahmen werden umgesetzt.

**Landratsamt Ludwigsburg**, 21.05.2025/27.09.23/04.10.23/01.07.22

- Hinweise zur Erstellung des Umweltberichts sowie zur Ausführung der Artenschutz- bzw.  
CEF-Maßnahmen

**Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg e.V.**, 13.09.2023

- Vorschläge für Festsetzungen zum Vogelschlag, insektenschonende Beleuchtung,  
Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen und Fassadenbegrünung.

### 3. Zum Schutzgut Fläche

**Umweltbericht**, Büro Roosplan, 24.10.2023

- Bewertungen der Eingriffe hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungsmaßnahmen sowie einer Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Formulierung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hierzu.

**Regierungspräsidium Stuttgart**, 07.09.2023

- Verweis auf die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte

### 4. Zum Schutzgut Boden

**Umweltbericht**, Büro Roosplan, 24.10.2023

- Bewertungen der Eingriffe in den Bestand hinsichtlich Einwirkungen auf den Boden sowie die Beeinträchtigung seiner natürlichen Funktion und Formulierung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hierzu.

**Landratsamt Ludwigsburg**, 21.05.2025/27.09.23/04.10.23/01.07.22

- Hinweis, dass auf Grund der vorherigen Nutzung als Gärtnerei die Oberböden mit Schadstoffen belastet sein können. Dies bedeutet, dass bei einer Nutzung der Fläche für Wohnbebauung, die Prüfwerte für die einzelnen Schutzgüter gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einzuhalten sind.

### 5. Zum Schutzgut Wasser

**Umweltbericht**, Büro Roosplan, 24.10.2023

- Bewertungen der Eingriffe in den Bestand hinsichtlich der Verhütung von Wasserverunreinigungen oder sonstiger nachteiliger Veränderungen seiner Eigenschaften, einer sparsamen Verwendung von Wasser sowie des Erhalts der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes und Formulierung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hierzu.

**Regierungspräsidium Stuttgart**, 07.09.2023

- Verweis auf den Bundesraumordnungsplan Hochwasser und die Prüfung von Starkregenereignissen

**Regierungspräsidium Freiburg**, 05.05.25/16.08.23/09.06.22

- Hinweis, dass das Plangebiet sich in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Strudelbach“ befindet und die damit verbundenen Beschränkungen und Verbote des Landratsamtes zu beachten sind.

### 6. Zum Schutzgut Luft/Klima

**Umweltbericht**, Büro Roosplan, 24.10.2023

- Bewertungen der Eingriffe in den Bestand hinsichtlich der Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden oder die Errichtung von Gebäuden und deren Auswirkungen auf das Klima und Formulierung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hierzu.

### 7. Zum Schutzgut Landschaft

**Umweltbericht**, Büro Roosplan, 24.10.2023

- Bewertungen der Eingriffe in den Bestand hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie deren Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen und Formulierung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hierzu.

### 8. Zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

**Umweltbericht**, Büro Roosplan, 24.10.2023

- Bewertungen der Eingriffe in den Bestand und Formulierung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hierzu.

### **Erfordernis der Planaufstellung**

Um das Wohnungsangebot im Ortsteil Heimerdingen zu verbessern, insbesondere bezahlbaren Wohnraum zu schaffen sowie Flächen im Außenbereich wieder nutzbar zu machen, plant die Stadt Ditzingen mit dem Bebauungsplanverfahren „Westlich der Rutesheimer Straße“ die momentan gewerblich genutzte Fläche in ein Wohngebiet umzuwandeln.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 6 BauGB).

Ditzingen den 06.06.2025

gez.

Ulrich Bahmer  
Bürgermeister