



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Schwalbenhäide 5-9 - Neubau kath. Gemeindezentrum Heilig Kreuz“

Begründung

Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgestellt:

Pfullingen, den 25.07.2025

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Schwalbenhölde 5-9 - Neubau kath. Gemeindezentrum Heilig Kreuz“

**Stadt Besigheim
Landkreis Ludwigsburg**

Begründung - Inhaltsverzeichnis

Teil A - Grundlagen	4
1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung	4
1.1. Anlass der Planung	4
1.2. Städtebauliche und bauleitplanerische Ziele	5
2. Planverfahren	5
2.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB	5
2.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB	6
3. Übergeordnete Planungen	7
3.1. Flächennutzungsplan	7
3.2. Verbindliche Bauleitplanung	7
Teil B - Beschreibung des Plangebiets	9
1. Lage des Plangebiets	9
2. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets	9
3. Räumlicher Geltungsbereich	9
4. Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes	9
Teil C - Städtebauliches Konzept	10
Teil D - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	13
1. Art der baulichen Nutzung	13
2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen	13
3. Bauweise	14
4. Überbaubare Grundstücksflächen	15
5. Nebenanlagen und Stellplätze	15
6. Verkehrliche Erschließung	16
7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebot, Pflanzbindung	16
8. Pflanzgebot und Pflanzbindung	16
Teil E - Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO	18
1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18

2.	Werbeanlagen	18
3.	Gestaltung der nicht überbauten Flächen	19
4.	Einfriedungen	19
5.	Stellplätze	19
6.	Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen	19
Teil F - Flächen- und Kostenangaben		20
1.	Flächenbilanz	20
2.	Kosten	20
Teil G - Anlagen.....		21

Teil A - Grundlagen

1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung

1.1. Anlass der Planung

Die katholische Kirchengemeinde Besigheim besitzt aktuell 2 Standorte. Das Gemeindezentrum Martinshaus und die Pfarrkirche Heilig Kreuz (Fertigstellung 1952) mit danebenstehendem Pfarrhaus mit Pfarrbüro (Baujahr 1958). Das Gemeindezentrum Martinshaus mit Kindergarten am Standort Sachsenheimer Steige ist baujahresbedingt (Baujahr 1971) sanierungsbedürftig. Am Standort Schwalbenhölde befindet sich die erst kürzlich renovierte Kirche sowie das Pfarrhaus. Das Pfarrhaus weist ebenfalls altersbedingte Mängel auf und auch hier ist eine energetische Sanierung aufgrund des Gebäudezuschnittes und der Bausubstanz schwer darstellbar. Ferner ist es nicht barrierefrei zugänglich.

Im Rahmen einer Standortentwicklung möchte sich die Kirchengemeinde von dem Gemeindezentrum am Standort Sachsenheimer Steige trennen und am Standort Schwalbenhölde einen Neubau eines Gemeindehauses mit Pfarrbüroräumen und Pfarrwohnung errichten.

Durch den Neubau am Standort der katholischen Kirche sollen die Funktionen Gemeinderäume, Pfarrbüro und Pfarrwohnung konzentriert werden. In direkter Nachbarschaft zur Pfarrkirche soll durch den Neubau und die dadurch entstehende städtebauliche Raumsituation und Neugestaltung der Freiräume ein neues Zentrum der katholischen Kirche Heilig Kreuz in Besigheim entstehen. Die Errichtung eines modernen und kompakten Neubaus soll eine deutliche Energieeinsparung für die kommenden Jahre erzielen sowie helle, freundliche und barrierefreie Räume für die Kirchengemeinde bieten.

Die Konzentration aller Einrichtungen an einem Standort bietet für das Feiern kirchlicher feste deutliche Vorteile. So können z.B. im Anschluss an den Gottesdienst direkt die Gemeinderäume in unmittelbarer Nachbarschaft genutzt werden. – z. B. Begegnung und Mittagessen. Auch Feiern wie Taufen, Firmungen und Trauungen sind besser umsetzbar. Die Neukonzeption von Gemeindezentrum, Pfarrbüro und Pfarrwohnung in unmittelbarer Nähe zur Kirche stellt eine zukunftsorientierte Lösung dar und bietet die besten Voraussetzungen für ein lebendiges Gemeindezentrum, die Verwaltung und nicht zuletzt für zukünftige Stellenbewerbungen von Pfarrern.

Um eine gute angemessene Architektur, Stadtgestaltung und Freiraumgestaltung zu erreichen, wurde 2024 ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Das Architekturbüro Dongus aus Ludwigsburg wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet und anschließend mit der weiteren Entwurfsplanung beauftragt.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Ortsbauplanes „Schwalbenhölde-Spindelberg“ vom 28.06.1955. Zusätzlich gelten die Bauvorschriften zum Ortsbauplan von 02.12.1955. Die Bauvorschriften regeln u. a., dass im Baugebiet, abgesehen von kleineren Nebengebäuden, nur

Gebäude erstellt werden dürfen, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Darüber hinaus sind Teile des Baugrundstücks mit einem Bauverbot belegt. Für die Umsetzung des Vorhabens ist deshalb das Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

1.2. Städtebauliche und bauleitplanerische Ziele

Durch den Neubau des Gemeindehauses soll dieses in die Siedlungsstruktur eingebunden werden. Gleichzeitig soll ein zusammenhängendes Gebäudeensemble entstehen, welches dem Ort einen eigenen Quartierscharakter und dem neuen Kirchenzentrum eine unverwechselbare Identität verleiht.

2. Planverfahren

2.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erfolgen. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind folgende Voraussetzungen erforderlich:

- Bebauungsplan für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung
- Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² bzw. 2 ha.
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Nautra-2000) vorhanden.
- Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bestehend

Alle genannten Voraussetzungen werden erfüllt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt daher im vorliegenden Fall zur Anwendung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Demzufolge wird

- von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB

abgesehen.

Ebenso finden § 4c BauGB (Überwachung) sowie die Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB keine Anwendung.

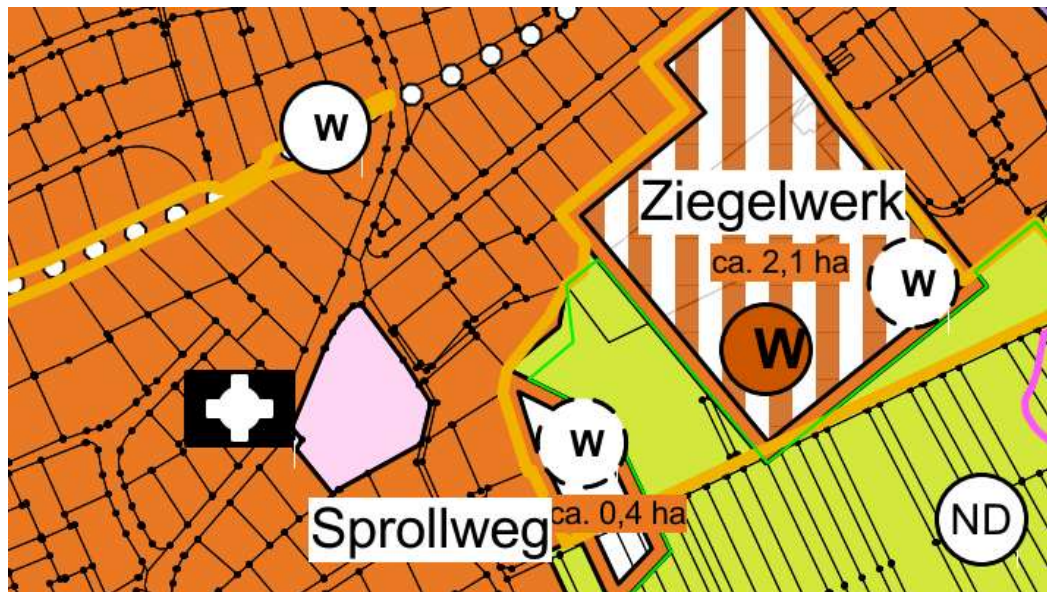
2.2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB

Da die Planung des Vorhabens schon weit fortgeschritten bzw. sehr konkret ist und genau in dieser Form realisiert werden soll, wird zu ihrer Umsetzung das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB gewählt. Schließlich gibt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan allen Beteiligten mehr Planungssicherheit.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird folglich dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt und als Satzung beschlossen. Bestandteile der Satzung sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst (Planzeichnung, Textteil, Begründung), ein Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 BauGB, welcher die näheren Einzelheiten der geplanten Bebauung im Plangebiet regelt, sowie ein Durchführungsvertrag (Verpflichtungsvereinbarung zur Umsetzung der Planung) zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Besigheim.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Flächennutzungsplan



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2020 – 2035 (In Kraft seit 16.12.2023)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Besigheim stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (Bestand) dar. Das Plangebiet wird mit der Nutzung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Somit kann dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.2. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Ortsbauplanes „Schwalbenhölde-Spindelberg“ vom 28.06.1955. Zusätzlich gelten die Bauvorschriften zum Ortsbauplan von 02.12.1955.

Die Bauvorschriften regeln u. a., dass im Baugebiet, abgesehen von kleineren Nebengebäuden, nur Gebäude erstellt werden dürfen, die ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Darüber hinaus sind Teile des Baugrundstücks mit einem Bauverbot belegt.

Dieser Ortsbauplan wird mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Heilig Kreuz“ überplant, dessen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften treten im Bereich des Plangebiets außer Kraft.



Ortsbauplan „Schwalbenhölde-Spindelberg“ – (In Kraft seit 28.06.1955)

Teil B - Beschreibung des Plangebiets

1. Lage des Plangebiets

Das Grundstück der Katholischen Kirchengemeinde liegt westlich des Neckars und des historischen Ortskerns von Besigheim. Es liegt in einem homogenen Wohngebiet mit kleinteiliger Bebauung.

Das Grundstück wird nordwestlich von der Schwalbenhölde begrenzt und erschlossen. Nordöstlich grenzt es an den Elisabethenweg.

2. Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets

Die maßgeblichen Nutzungen in der Umgebung sind:

Im Norden: Wohnnutzung

Im Osten: Wohnnutzung, Grünflächen

Im Westen: Wohnnutzung

Im Süden: Wohnnutzung

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das kirchliche Grundstück (Flst. 2138). Es besitzt eine Fläche von ca. 0,3 ha. Es ist durch die entsprechende Signatur im Planteil, Maßstab 1:500, gemäß der Planzeichenverordnung eindeutig festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch das Flurstück 1157

Im Osten: durch das Flurstück 2141/ 4 und 2127

Im Westen: durch die Flurstücke 2131 und 2131 /2

Im Süden: durch die Flurstücke 2122 und 2123

4. Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Auf dem Grundstück befindet sich die Pfarrkirche Heilig Kreuz (Fertigstellung 1952) und das Pfarrhaus mit Pfarrbüro (Baujahr 1958), welches im Zuge der Neubebauung abgerissen wird.

Teil C - Städtebauliches Konzept

Das neue Gemeindehaus mit Gruppenräumen wird südwestlich der Kirche angeordnet. In einem separaten, kleineren Gebäude, welches die Raumflucht der Kirche aufnimmt, sind Pfarrbüro und Pfarrwohnung untergebracht.

Die neuen Gebäude übernehmen die Dachneigung und die Traufhöhe der Kirche. Die Firstrichtung des Pfarramtes ist gedreht und unterstützt gemeinsam mit der giebelständigen Kirche und dem ebenfalls giebelständigen Nachbargebäude die Raumbildung des Gemeindeplatzes.

Die Anordnung der Baukörper zonierte die Freiräume und schafft vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

1. Den repräsentativen und weitgehend unveränderten Vorplatz am Eingang der Kirche
2. Den Gemeindegarten unter alten Bestandsbäumen am rückwärtigen Kirchenausgang. Zu diesem Freibereich öffnet sich der neue Gemeindesaal über Faltschiebefenster. Die Nutzung kann ins Freie erweitert werden. Von dort ergibt sich ein einmaliger Blick auf die Besigheimer Altstadt.
3. Den baumbestandenen Gemeindeplatz. Hier können größere Veranstaltungen und Gemeindefeste stattfinden. Bei Bedarf ist eine Nutzung als Parkplatz möglich. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sind nachgewiesen.
4. Den Zugangshof zwischen Gemeindehaus und Pfarramt. Von hier werden beide Ebenen und sämtliche Nutzungen des Gemeindehauses erschlossen.
5. Den privaten Gartenhof des Pfarramtes. Dieser bietet Belichtung und ungestörten Außenbezug für das Pfarramt
6. Den halböffentlichen Freibereich der Gruppenräume für ungestörte Aktivitäten der Gemeindemitglieder.
7. Den privaten und uneinsichtigen Pfarrgarten im Süden und Westen der Pfarrwohnung. Der Kirchvorplatz und der Eingang zur Sakristei bleiben erhalten, ebenso der prägende Baumbestand. Alle Beläge können sickerfähig ausgeführt werden, so dass eine multifunktionale Nutzung des Gemeindeplatzes für größere Veranstaltungen und als Parkplatzfläche möglich ist.

Die Zugangssituation zur Kirche bleibt unverändert. Fahrradfahrende finden auf dem Kirchenvorplatz und auf der Rückseite der Kirche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder. Autofahrende können auf den bestehenden und den neu angelegten 14 Stellplätzen entlang der Schwalbenhölde parken. Der Gemeindeplatz bietet 22 weitere Stellplätze, zwei davon witterungsgeschützt in einem Carport. Ein weiterer barrierefreier Stellplatz befindet sich südlich der Kirche. Fußläufig ist das

Gemeindehaus von der Bushaltestelle barrierefrei über die Schwalbenhölde und den Elisabethenweg erreichbar.

Aus der Freianlagenplanung ergibt sich, dass die geforderte Mindestlänge von 5 m durch die 4,30 m lange, befestigte Stellplatzfläche zusammen mit dem 0,70 m breiten Überhangstreifen erfüllt wird. Die Stellplätze sind alle mindestens 2,40 m breit und erfüllen somit die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestmaße für Stellplätze gemäß der Garagenverordnung des Landes Baden-Württemberg (§ 4 GaVo) mit einer geforderten Mindestlänge von 5 m und einer Mindestbreite von 2,30 m. Die Stellplätze Nr. 18 und Nr. 19, die sich am Ende einer Fahrgasse befinden, erfüllen die dafür geforderte Mindestbreite von 2,75 m. Die entsprechend erforderliche Fahrgassenbreite von 6 m wird ebenfalls erfüllt (§ 4 (3) GaVo). Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Freiraumplanung für das geplante Gemeindezentrum Heilig Kreuz sämtliche gesetzlichen Mindestanforderungen an Stellplätze erfüllt und gleichzeitig den Erhalt und die Erweiterung des Baumbestands als zentrales Element einer nachhaltigen Gestaltung sichert.



Freiflächengestaltungsplan – (Stand: 24.07.2025)

Teil D - Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Es wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Katholisches Gemeindezentrum Heilig Kreuz“

Als Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen, die sich von den übrigen Baugebieten wesentlich unterscheiden. Für die besondere städtebauliche Situation ist es deshalb erforderlich, ein Baugebiet mit eigenem Charakter zu entwickeln. Die Festsetzungen über die Art der zulässigen Nutzungen gewährleisten eine langfristige geordnete städtebauliche Entwicklung.

Ziel ist es, die Funktionen Gemeinderäume, Pfarrbüro und Pfarrwohnung (bislang verteilt auf zwei Standorte) an der Kirche Heilig Kreuz als zentralem Begegnungsort zu bündeln. Das neue Gemeindezentrum wird der Kirchengemeinde für kirchliche Veranstaltungen zur Verfügung stehen.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von kirchlichen, kulturellen und sozialen Anlagen sowie der Unterbringung von Wohnen. Darüber hinaus sind als Ergänzung Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig, sofern sie den Gebietscharakter nicht stören. Die Anlagen müssen in einem organisatorischen bzw. eigentumsrechtlichen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen.

Zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke. Aufgrund des bestehenden umliegenden Gebietscharakters sind ebenfalls Wohngebäude sowie Anlagen für Verwaltung, die ebenfalls mit den Zweckbestimmungen des Sondergebietes verträglich sind, zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, die ebenfalls mit den Zweckbestimmungen des Sondergebietes in einem organisatorischen und eigentumsrechtlichen Zusammenhang stehen. Mit den Festsetzungen soll eine wohnortnahe Versorgung ermöglicht werden, in der auch zeitgemäße, nicht störende, Nutzungen zugelassen werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Firsthöhe (FH), die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie die einzuhaltende Zahl an Vollgeschossen (Höchstangabe) bestimmt.

Die Gebäudehöhen und Dichtekennwerte orientieren sich am Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl soll die Versiegelung der Böden begrenzen und zugleich eine intensive Nutzung der Flächen in Verbindung mit einem hohen Freiflächenanteil ermöglichen. In sonstigen Sondergebieten des Bebauungsplans dürfen max. 80% der Grundstücksfläche überbaut werden. Dies gilt für die Hauptbaukörper. Damit wird der GRZ-Orientierungswert nach § 17 BauNVO eingehalten.

Darüber hinaus wird unter Nr. 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche zur Herstellung der notwendigen Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf. Aufgrund der Notwendigkeit an ausreichend Parkraum, ist diese Festsetzung erforderlich.

Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als unterer Bezugspunkt abgeleitet und im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt. Dadurch ist der untere Bezugspunkt für die maximalen Gebäudehöhe eindeutig definiert. Um in der weiteren Planung eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, kann die festgesetzte EFH um maximal 0,3 m unter- oder überschritten werden, wobei der obere Bezugspunkt (gemessen an der festgesetzten EFH) einzuhalten ist. Dadurch wird gewährleistet, dass die Gebäudehöhen vor allem am Übergang zur Bestandsbebauung das festgesetzte Maß nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe und die Anzahl der Vollgeschosse wird aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan abgeleitet. Die Gebäudehöhen werden durch die Angabe der maximalen Firsthöhe für Satteldächer in der Planzeichnung festgesetzt. Dadurch wird zum einen die Anpassung der Baukörper an die Umgebung geregelt und zum anderen das maximale Bauvolumen definiert, wodurch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie eine flächensparende Bauweise möglich ist.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine städtebauliche Ordnung hergestellt. Es wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäudekörper in Größe, Geschossigkeit und Höhen in die bestehenden Strukturen einfügen und auch einen würdigen Abstand zur Kirche einhalten.

Die Kirche erhält keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, da im Rahmen des Vorhabens, für welches dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt wird, keine Änderungen an der Kirche Heilig Kreuz vorgenommen werden.

3. Bauweise

Die Bauweise regelt die seitlichen Abstandsverhältnisse sowie auch unterschiedliche Hausformen. Bei der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine

Länge von 50 m nicht überschreiten und müssen einen seitlichen Grenzabstand einhalten. Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht eine angemessene Durchgrünung und Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden auf dem Grundstück und den umgebenden Gebäuden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Das festgesetzte Baufenster dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und begrenzt die Versiegelung auf das notwendige Maß.

Die Baugrenzen orientieren sich eng am konkret geplanten Bauvorhaben (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan), berücksichtigen jedoch einen Puffer von ca. 0,5 m für etwaige Änderungen im Rahmen der Ausführungsplanung oder spätere Anpassungen.

Die festgesetzten Baugrenzen gelten ober- und unterirdisch. Dadurch wird das zum Süden hin erdüberdeckte Erdgeschoss des Vorhabens öffentlich-rechtlich nach BauGB gesichert. Dies hat keinen Einfluss auf die Regelungen der LBO BW zu Abstandsflächen oberirdischer baulicher Anlagen. Der Abstand der oberirdischen baulichen Anlagen des geplanten Bauvorhabens (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan) beträgt an allen Seiten die mindestens vorgegebenen 2,5 m zur Grundstücksgrenze.

5. Nebenanlagen und Stellplätze

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind zur Deckung des Stellplatzbedarfs nicht überdachte oberirdische Stellplätze vorgesehen. Für das Gemeindezentrum samt Pfarrbüro und Pfarrwohnung werden folglich 28 Stellplätze benötigt. Diese werden auf dem Grundstück zusätzlich zu den bereits acht vorhandenen Stellplätzen entlang der Schwalbenhölde, die erhalten bleiben, hergestellt.

Die Garagen und überdachten Stellplätze wurden analog zu den überbaubaren Grundstücksflächen in ihrer Lage aus dem städtebaulichen Entwurf (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan) mit ausreichend Puffer übernommen. Dadurch wird die städtebauliche und freiräumliche Ordnung gewahrt.

Die eingetragenen Pflanzgebote sind freizuhalten, um eine angemessene Durchgrünung und Verschattung sicherzustellen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, wenn sie als Gebäude ausgeführt werden, nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist über die bestehenden Verkehrsfläche Schwalbenhölde gesichert. Die fußläufige Anbindung der Gebäude kann zusätzlich durch den Elisabethenweg erfolgen.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebot, Pflanzbindung

Die grundlegende Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange ist durch das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung (Stand 26.05.2025) erfolgt.

Der Beurteilung nach ist das Plangebiet von artenschutzfachlicher geringwertiger Bedeutung. Es handelt sich um intensiv genutzte Grünflächen und Gebäude. Es sind nur kleinteilige Verluste von potenziellen Brutmöglichkeiten ubiquitärer Vögel gegeben. Das Gebäude weist eine geringe Eignung als Tagesquartier von Fledermäusen auf. Der vorübergehende Verlust von Nahrungsflächen wird durch die Umgebung kompensiert und führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen.

Aufgrund der hochwertigen Umgebung (Lehmgrube) und bekannter Vorkommen der Zauneidechse wird eine Vermeidungsmaßnahme für die Zauneidechse erforderlich. Es ist bekannt, dass Reptilien Baufelder als neue Lebensräume besiedeln. Die Verhinderung einer Einwanderung der Zauneidechse in das Baufeld soll durch einen Reptilienschutzzaun oder ein vollständiges Offenhalten (Entfernung jeglichen Bewuchses und Versteckmöglichkeiten) im Bereich des Baufeldes sichergestellt werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird zudem eine Bauzeitenregelung zum Schutz der Vögel und Fledermäuse festgesetzt.

Als CEF-Maßnahme ist als Ersatz für den Verlust der potenziellen Tagesquartiere am Gebäude ein Fledermausflachkasten im Plangebiet selbst oder seiner direkten Umgebung fachgerecht aufzuhängen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan durchführbar.

8. Pflanzgebot und Pflanzbindung

Die festgesetzten Pflanzgebote für Baumpflanzungen dienen einer qualitätsvollen und klimagerechten Ausgestaltung der Freiflächen. Sie sollen eine dauerhafte Grüngestaltung des Plangebietes garantieren. Die Pflanzgebote für die privaten Freiflächen sollen eine Mindestbepflanzung gewährleisten. Durch die Pflanzgebote sollen Maßnahmen getroffen werden, die der Anpassung an den Klimawandel dienen und die Auswirkungen mindern sollen.

Die Festsetzungen dienen zum Ausgleich abgängiger Bestandsbäume, zur Aufwertung des Umfelds bzw. zur Bereicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zum Schutz der biologischen Vielfalt und zur Förderung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Zusätzlich leisten die Pflanzgebote, in Form der Baumpflanzungen, einen wichtigen Beitrag fürs Stadtklima. Durch die Anpflanzung von Bäumen wird CO₂ gebunden und in der Umgebung anfallender Feinstaub gefiltert. Die Bäume reduzieren zudem die Überhitzung von versiegelten Flächen.

Die Pflanzbindungen dienen dem Schutz erhaltenswerter Bäume. Südlich, westlich und nördlich des Kirchengebäudes befindet sich prägender Baumbestand. Die Festsetzungen dienen dem Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes, zum Schutz des Mikroklimas sowie zum Schutz der biologischen Vielfalt und bestehender Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Die Festsetzung der Dachbegrünung für Garagen und überdachte Stellplätze erfolgt ebenfalls in erster Linie aus ökologischen, klimatischen und entwässerungstechnischen Gründen. Niederschlagswasser kann dadurch gepuffert und so die Umgebung abkühlen und dann verzögert abgeleitet werden.

Teil E - Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Durchführung baugestalterischer Ziele im Rahmen des Bebauungsplanes. Sie treffen Vorgaben hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung, der Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen sowie von Werbeanlagen. Ziel der Regelungen ist es, eine geordnete gestalterische Entwicklung des Plangebietes und dessen landschaftsbildverträgliche Gestaltung sicherzustellen.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung eines „Satteldachs“ wird die Dachform der angrenzenden Kirche übernommen. Die festgesetzte Firsthöhe sowie die Dachneigung werden ebenfalls an die der bestehenden Kirche angelehnt. Auch die Dacheindeckungen sollen passend zur Kirche gewählt werden und somit sind glänzende Dacheindeckungen nicht erlaubt.

Aus kleinklimatischen Gründen soll auf Garagen und überdachten Stellplätzen eine weitgehende Dachbegrünung realisiert werden. Die Festsetzung der Dachbegrünung erfolgt in erster Linie aus ökologischen, klimatischen und entwässerungstechnischen Gründen. Abgesehen von bautechnischen Vorteilen können über die Dachbegrünung Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie Staub und Schadstoffe gebunden werden. Als Beitrag zum Klimaschutz wirkt eine Dachbegrünung der zunehmenden Flächenversiegelung entgegen und sorgt für eine Abkühlung der Luft und ein angenehmeres Klima.

Festgesetzt wird als Mindestanforderung eine konstruktiv wenig aufwendige extensive Dachbegrünung, die keine aufwendigen zusätzlichen statischen Maßnahmen erfordert und zudem pflegearm ist.

Der Beklebensanteil je Außenfenster wird auf maximal 40 % begrenzt, wovon Sanitär- und WC Räume ausgenommen sind. So wird sichergestellt, dass städtebaulich ein Kontakt zwischen Innen und Außen hergestellt wird, sodass geschlossene Fassadenfronten trotz Befensterung vermieden werden. Dies wirkt sich positiv auf die Gestaltqualität und das Erleben des öffentlichen Raums aus und erhöht die soziale Kontrolle.

2. Werbeanlagen

Die allgemeinen gestalterischen Vorgaben dienen dazu, dass sich Werbeanlagen dem Ortsbild unterordnen. Außerdem sollen die Festsetzungen sicherstellen, dass das Erscheinungsbild des Plangebiets nicht durch den Einsatz von unregelmäßig platzierten Werbeanlagen beeinträchtigt wird und keine Verkehrsteilnehmer geblendet werden.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Durch die Festsetzungen sollen eine naturnahe Gestaltung und eine Durchgrünung erreicht werden. Die Bestimmungen dienen dem öffentlichen Interesse an einer guten Gestaltung des Stadt- und Straßenbildes sowie an einer Durchgrünung des Grundstücks aus Gründen der Gesundheit und des Umweltschutzes. Dadurch soll dem Klimawandel entgegengewirkt werden, indem das Maß der Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs auf das notwendige Mindestmaß beschränkt wird und die Gartenbereiche wasseraufnahmefähige und begrünte sowie bepflanzte Flächen darstellen.

4. Einfriedungen

Es sind tote Einfriedungen straßenseitig nur bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm zulässig. Dadurch wird eine gewisse Offenheit zum öffentlichen Straßenraum gewahrt.

5. Stellplätze

Um ein ausreichendes Parkplatzangebot für Kfz zur Verfügung stellen zu können, sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Orientierungswerte der Stadt Besigheim zeigen, dass eine Erhöhung der notwendigen Kfz-Stellplätze von 1,0 auf 1,5 notwendig ist, wodurch vermieden werden soll, dass öffentliche Straßenräume zur Parkierung genutzt werden.

6. Satellitenempfangsanlagen und Niederspannungsfreileitungen

Es werden Festsetzungen zu Antennen und Anlagen für den Satellitenempfang getroffen. Diese Regelungen dienen der Wahrung des Ortsbildes und wirken auf ein homogenes Erscheinungsbild hin. Durch das Verbot von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen soll eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet sichergestellt werden. Da innerhalb des Plangebiets verschiedene Tiefbauarbeiten anfallen, ist die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern durchzuführen. Durch eine Koordination der unterirdischen Verlegung und der Herstellung der Straßen können Mehrkosten vermieden werden.

Teil F - Flächen- und Kostenangaben

1. Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,3	ha	100	%
Nettobauland	0,3	ha	100	%
Verkehrsfläche	0	ha	0	%
Öffentliche Grünflächen	0	ha	0	%

2. Kosten

Der Stadt Besigheim entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schwalbenhölde 5-9 - Neubau kath. Gemeindezentrum Heilig Kreuz“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen.

Teil G - Anlagen

Anlage 1 Vorhaben- und Erschließungsplan (Kai Dongus / Stand 25.07.2025)

Anlage 2 Freiflächengestaltungsplan (freiraumconcept / Stand 24.07.2025)

Anlage 3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Pustal Landschaftsökologie und Planung vom 26.05.2025)

Aufgestellt: Pfullingen, den 25.07.2025

citiplan GmbH

Diese Begründung lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan zugrunde.

Besigheim, den
Bürgermeister Dr. Bargmann