

Stadt Besigheim

Landkreis Ludwigsburg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

Textteil und Örtliche Bauvorschriften

Verfahren nach § 13a BauGB

Aufgestellt:

Pfullingen, den 17.11.2025

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

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

Stadt Besigheim

Landkreis Ludwigsburg

Teil A - Planungsrechtliche Festsetzungen - Textteil

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Bauvorschriften der Stadt Besigheim werden aufgehoben.

Als Rechtsgrundlagen kommen zur Anwendung:

Gesetze:

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Rechtsverordnungen:

Baunutzungsverordnung

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 - 3) BauGB)

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 25.07.2025

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet.

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO – Sonstige Sondergebiete

Zweckbestimmung: „Katholisches Gemeindezentrum Heilig Kreuz“

Das Sondergebiet dient 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. Alle Anlagen müssen in einem organisatorischen bzw. eigentumsrechtlichen Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehen.

Zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften, sofern sie mit der Zweckbestimmung des Sondergebiets in einem organisatorischen bzw. eigentumsrechtlichen Zusammenhang stehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird, entsprechend Planeintrag, durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse (Höchstangabe), die maximal zulässige Firsthöhe (FH) und die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bestimmt.

2.1. Grundflächenzahl
(GRZ, § 19 BauNVO)

Es gelten die Eintragungen in der Planzeichnung. Die festgesetzte GRZ darf bis zu einer GRZ von 0,6 zur Herstellung der notwendigen Stellplätze überschritten werden.

2.2. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die maximalen Gebäudehöhen (gem. Ziff. 2.3 der textlichen Festsetzungen) ist die Erdgeschossfußbodenhöhe gemäß Planeintrag, definiert als Höhe des Fertigfußbodens.

Eine Über- bzw. Unterschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist um höchstens 0,30 m zulässig, wobei der obere Bezugspunkt (gemessen ab der festgesetzten EFH) einzuhalten ist. Der obere Bezugspunkt bei Satteldächern ist der oberste Punkt des Firstes (FH).

2.3. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans durch die maximale Firsthöhe (FH) in m über NHN festgesetzt. Eine Über- bzw. Unterschreitung der maximalen Firsthöhe ist um höchstens 0,30 m zulässig. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

3. Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise (o).

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Diese gelten unter- und oberirdisch.

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

Nicht überdachte, oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür separat gekennzeichneten Flächen (St) zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür separat gekennzeichneten Fläche (GA, Stü) zulässig. Die eingetragenen Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind freizuhalten.

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

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

6.1. Notwendige Maßnahmen (spezieller Artenschutz)Kleintierschutz

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Schächte geschädigt oder getötet werden. Um Verletzungen oder Tötungen von Individuen zu verhindern, sind anlagebedingte Falleneffekte zu vermeiden bzw. ausreichend zu sichern. Zum besonderen Schutz von Kleintieren sind Keller-, Licht- u. a. Schächte mit feinmaschigem, rostfreien (Draht-)Geflecht gegen Hineinfallen zu sichern (Maschenweite < 0,5 cm). Anlagebedingt können Kleintiere durch tote Einfriedungen in Ihrer Wanderfähigkeit eingeschränkt werden. Zum besonderen Schutz von Kleintieren haben tote Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,1 m vom Boden aufzuweisen.

Insektenschutz

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z. B. Amber-LED-Lampen mit gelbem Licht (ohne oder mit geringem Blauanteil) und mit bedarfsgerechtem Betrieb mittels Bewegungssensoren, Dimmung oder Zeitschaltuhren (am besten mit Abschaltung zwischen 22 Uhr und Sonnenaufgang) zu verwenden. Folgende Ausführung der Lampen sind zulässig: max. 2.700 Kelvin, Ausrichtung der Leuchten nach unten und keine Strahlungsabgabe über die Horizontale (Full-Cut-Off-Leuchte), Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer, Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen, staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses unter 60° C). Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2015) und aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) wird hingewiesen sowie das Kapitel 5 „Lichtverschmutzung – Umweltauswirkungen

künstlicher Beleuchtung“ in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) herausgegeben von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach wird hingewiesen.

6.2. Vermeidungsmaßnahmen

Reptilienschutz

Die Verhinderung einer Einwanderung der Zauneidechse in das Baufeld durch einen Reptilienschutzzaun oder ein vollständiges Offenhalten (Entfernung jeglichen Bewuchses und Versteckmöglichkeiten) im Bereich des Baufeldes ist sicherzustellen.

Brutvogelschutz

Die Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Fällung nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig, ab Ende oder vor Beginn der Vogelbrutzeit. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal nachzuweisen.

Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z. B. Reflexionsgrad von 15 % in Kombination mit Markierung, Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen. Auf die Arbeitshilfen der SCHWEIZERISCHEN VOGELWARTE SEMPACH Merkblatt „Vogelkollision an Glas vermeiden“ (2016) und die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) wird verwiesen.

Fledermausschutz

Der Abbruch von Gebäuden ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. November – 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist ein Abbruch nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig, wenn die Strukturen nicht durch Fledermäuse genutzt werden. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal nachzuweisen. Die Bestimmungen des § 39 BNatSchG, inklusive Genehmigung der UNB, bleiben davon unberührt.

6.3. Pflanzgebot

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot 1 (Pfg1):

Es sind standortgerechte, mittel- bis großkronige, hochstämmige Bäume der Pflanzliste 1 (siehe Hinweise) mind. der Pflanzqualität mit einem Stammumfang 20-25 cm an den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten (Pfg 1) fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die

Verwendung von Sorten ist zulässig. Geringfügige Standortabweichungen von bis zu 5,0 m der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzgebote (Pfg 1) aus technischen Gründen (Leitungen, Zugänge, Zufahrten) sind grundsätzlich zulässig, unter der Voraussetzung, dass die Anzahl der Bäume bestehen bleibt.

Dachbegrünung:

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einer extensiv begrünten Dachbegrünung mit mind. 10 cm eines kulturfähigen Substrats zu versehen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

6.4. Pflanzbindung

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume (Pfb 1) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Insbesondere in der Bauphase sind sie durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen Beschädigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Gehölze ist vor Befahrung und Bodenablagerungen zu schützen. Als hierbei zu schützender Bereich gilt die Kronentraufe zuzüglich 1,5 m. Abgegangene Bäume sind durch Bäume, entsprechend der Pflanzliste 1 (siehe Hinweise), zu ersetzen.

Mindestqualität Bäume: StU 20-25 cm, 4xv (vierfach verpflanzt).

7. Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c und Nr. 20 BauGB)

Befestigte Flächen mit geringer Belastung, wie Stellplätze, Zufahrten, Aufenthaltsflächen, Plätze oder Wege, sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Drainpflaster oder Schotterrasen) herzustellen. Bei Verwendung von Pflaster mit begrünbaren Zwischenräumen oder Schotterrasen ist eine standortgerechte Grasmischung fachgerecht einzubringen und dauerhaft zu sichern.

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

Stadt Besigheim

Landkreis Ludwigsburg

Teil B - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

In der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

Der Geltungsbereich ist der zugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

Es werden folgende Örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform, Dachneigung und Fassadengestaltung

Dachform und Dachneigung bei Hauptgebäuden:

Siehe Eintragung in der Planzeichnung.

Dacheindeckung

Es sind nur Deckungen aus Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind nicht erlaubt.

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mind. 10 cm eines kulturfähigen Substrats zu versehen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Fassadengestaltung

Fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an Gebäudefassaden sind unzulässig.

Metallische Oberflächen und Kunststoffverkleidungen an Gebäudefassaden sind unzulässig. Ein Beklebensanteil je Außenfenster über 40 % der Fensterfläche ist unzulässig. Davon ausgenommen sind Sanitär- und WC-Räume.

2. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses und bis zu einer maximalen Größe von 3 m² zulässig.

Freistehende Werbeanlagen, wie z.B. Schaukästen, sind bis zu einer Größe von 2 m² zulässig. Außerdem sind bis zu drei Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 7,5 m zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Fremdwerbung ohne räumlichen Zusammenhang zur Stätte der Leistung ist nicht zulässig.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 (1) LBO i.V.m. § 21a NatSchG)

3.1. Gestaltung von Vorgärten und Freiflächen

Unbebaute Flächen des bebauten Grundstücks sind, mit Ausnahme notwendiger Zufahrts- und Zugangsflächen, Terrassen und Stellplätzen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2. Gestaltung von Kfz-Stellplätzen

Die Stand- und Fahrflächen sind mit Rasenpflaster, Rastengitter oder anderem dauerhaft wasserdurchlässigem Beton- oder Natursteinpflaster zu belegen.

4. Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Tote Einfriedungen sind straßenseitig nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

5. Stellplätze

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 (1) LBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Pkw-Stellplätze zu errichten. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

6. Satelliten-Empfangsanlagen, Außenantennen

(§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Parabolantennen und Außenantennen sind unzulässig. Ausnahmsweise können Parabolantennen als Gemeinschaftsanlagen im Dachbereich zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind. Ausnahmen können zur Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) zugelassen werden.

7. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

8. Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 (3) Nr. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Teil C - Hinweise und Empfehlungen

1. Archäologische Denkmalpflege (§ 20 DSchG BW)

Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauer, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Ref. 83.2 – Denkmalkunde unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen

2. Bodenschutz

Auf das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ (S. 15) sowie auf das Merkblatt „Verwertung von Erdaushub“ wird verwiesen (S. 16).

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und § 7 (Vorsorgepflicht) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Merkblatt August 2023). Es soll zudem auf eine möglichst hochwertige Verwertung von Überschussmassen hingewirkt werden (siehe Merkblatt „Verwertung von Erdaushub“ vom August 2023 des LRA, FB Umwelt).

Des Weiteren wird auf § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz hingewiesen. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Abs. 4 soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Hierbei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwertet werden. Für Überschussmassen > 500 m³ sind die Verwertungswege in einem (Abfall-)Verwertungskonzept darzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG).

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefergründungen). Eine dauerhafte Grundwasserableitung ist nicht zulässig.

Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

Maßnahmen zum Bodenschutz:

Der belebte Oberboden ist zu schonen, vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Wiederverwendung zuzuführen.

Die räumliche Ausdehnung von Baufeld und Baustelleneinrichtung ist zu minimieren.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind entstandene negative Bodenveränderungen nachhaltig zu beseitigen (z.B. Tiefenlockerung zur Beseitigung von Verdichtungen).

3. Artenschutz

Die Integration von Fledermaus- und Brutvogelkästen in Neubauten wird empfohlen.

4. Standorte für die öffentliche Straßen- und Wegebeleuchtung (§ 126 BauGB) und umweltfreundliche Beleuchtung

Die Anlagen für Kabelverteilungsschächte, Verkehrsschilder und Straßenbeleuchtungskörper, etc. sind auf privatem Grund entlang dem öffentlichen Straßenraum von den Anliegern ohne Entschädigung zu dulden.

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden LED-Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) wird verwiesen.

5. Geologie und Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Trochitenkalk-Formation. Diese werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Lösslehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Löss" und "Holozäne Abschwemmmassen" vor. Darüber hinaus sind die Festgesteinseinheiten "Meißner-Formation" und "Trochitenkalk-Formation" im Untergrund zu erwarten.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BnatSchG sind folgende Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen

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

7. Starkregen, Grundwasser und Hydrogeologie

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.

Maßnahmen, welche das Grundwasser berühren können, bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Hierzu zählen Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit, Grundwasserumleitungen über die Standzeit von Bauwerken und Eingriffe in das Grundwasser (z.B. mittels Bohrungen, Verbauträger oder Tiefgründungen).

Falls bei Maßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen wird, ist dies unmittelbar dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, zur Abstimmung des weiteren Vorgehens mitzuteilen.

Die Neubebauung ist durch geeignete Maßnahmen vor Starkregen zu schützen, indem Schäden vermieden bzw. das Schadenrisiko reduziert wird. Dabei sind Nachteile für Dritte auszuschließen.

8. Pflanzenlisten

<i>Alnus spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Liquidambar styraciflua</i> 'Paarl'	Amberbaum
<i>Tilia tomentosa</i> 'Szeleste'	Silber-Linde

Durch die Stadt Zürich wurde die Erstellung eines Biodiversitätsindex zur Ermittlung des ökologischen Wertes von häufigen Baumarten im innerörtlichen Bereich beauftragt.

Die Ergebnisse werden im „Biodiversitätsindex 2021 für Stadtbäume im Klimawandel“ (Grün Stadt Zürich 2021) dargelegt. Die Baumarten wurden in Hinblick auf die Tiergruppen Käfer, Schmetterlinge, Wildbienen, Vögel und Säugetiere sowie Moose und Flechten untersucht.

Der Biodiversitätsindex wird bei der Auswahl der Klimabäume berücksichtigt. Es werden nur Bäume vorgeschlagen, die einen Index von 3 oder mehr besitzen (1 = nicht wertvoll, 5 = sehr wertvoll). Es handelt sich um eine Auswahl an Bäumen mit natürlicher Verbreitung in Süd- bis Südosteuropa. Arten, die ihr natürliches Verbreitungsgebiet in Amerika oder Asien haben, werden nicht berücksichtigt:

Botanischer Name	Deutscher Name
Klimabäume 1. Ordnung	
<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'	Dickkronige Winter-Linde
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde
<i>Tilia euchlora</i>	Krim-Linde
<i>Tilia tomentosa</i> 'Barbant'	Silberlinde
Klimabäume 2. Ordnung	
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
<i>Acer campestre</i> 'Huibers Elegant'	Feld-Ahorn
<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Acer opalus</i>	Schneeballblättriger Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Lucas'	Säulen-Hainbuche
<i>Sorbus latifolia</i> 'Henk Vink'	Breitblättrige Mehlbeere

Quelle: Baumschule Rall 2020: Pflanzkatalog 2020, „Bäume für morgen“.

Eningen unter Achalm.

Liste ergänzt durch Pustal



Regelungen zum Schutz des Bodens bei Bauvorhaben

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Bei der Verwertung von Überschussmassen sind die §§ 6-8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, aktuellste Fassung) sowie die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten. Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben der Hefte 10 und 28 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach §§ 6 und 7 der BBodSchV, der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) sowie der DIN 19639 (Bodenschutz bei Bauvorhaben) einzuhalten.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs innerhalb des Baufeldes (Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs.3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist grundsätzlich anzustreben. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der Mutterboden (humoser Oberboden, oberste 15-30 cm) abzuschleiben (§ 202 BauGB). Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern und vor Verdichtung (kein Befahren) und Vernässung (Böschungen profilieren) zu schützen. Die Mieten dürfen max. 2m hoch geschüttet werden und sind bei einer Lagerdauer > 3 Monate mit tiefwurzelnden, mehrjährigen Pflanzen zu begrünen. Eine vorhandene Vegetation ist im Vorfeld zu mähen und zu mulchen.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen

2. Bodenbelastungen

- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sind deshalb vom Baubetrieb durch Absperrbänder freizuhalten. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen bis unterhalb des Verdichtungshorizontes zu beseitigen.
- 2.2 Hinweise, wie eine bodenschonende Bauausführung zu planen und umzusetzen ist, gibt das BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung“ des Bundesverbandes Boden (ISBN 978 3 503 15436 4, Erich Schmidt Verlag GmbH, 2013).
- 2.3 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind (z.B. Lagerung auf Geotextil mit ausreichendem Überstand von 50-100 cm Breite).
- 2.4 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

Fachbereich Umwelt
August 2023



LANDKREIS
LUDWIGSBURG

Verwertung von Erdaushub

Mit einem Bodenaushubmanagement sparen Sie Geld



Bei vielen Baumaßnahmen fällt Bodenaushub an, dessen Entsorgung zusätzliche Kosten verursacht. Es sollte daher bei jedem Bauvorhaben geprüft werden, ob sich der zu entsorgende Erdaushub vermeiden lässt, etwa durch eine geringere Gründungstiefe des Gebäudes, durch eine Verwendung des Bodens auf dem Baugrundstück für gestalterische Zwecke oder im Rahmen eines Erdmassenausgleiches.

Muss Aushub dennoch entsorgt werden, ist der Boden einer möglichst hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nur stark belastete Böden müssen auf einer Deponie beseitigt werden. So bestimmt das Baugesetzbuch, dass Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist. Im Regelfall ist die Verwertung von Boden auch deutlich günstiger als dessen Deponierung. Hierbei fallen die Kosten für eine bodenkundliche Baubegleitung oder die Untersuchungen des Bodens auf Schadstoffe kaum ins Gewicht.

Wesentliches Element für eine erfolgreiche Verwertung ist eine entsprechende Planung – ein Verwertungskonzept. Eine frühzeitige Abstimmung mit der ausführenden Baufirma bzw. dem Bauträger ist sinnvoll. Zunächst ist die Güte des Aushubmaterials zu bewerten. Gegebenenfalls kann auf vorhandene Daten, beispielsweise eine Baugrunderkundung oder eine Schadstoffuntersuchung zurückgegriffen werden. Bei der Untersuchung auf Schadstoffe ist jedoch zu berücksichtigen, dass je nach gewähltem Entsorgungsweg unterschiedliche Parameter zu untersuchen sind; etwa nach der Deponie-Verordnung, der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung oder der Ersatzbaustoffverordnung (EBV).

Bei der Bestimmung der Qualität des Aushubmaterials ist ferner zu beachten, dass aus einer Baugrube unterschiedliches Bodenmaterial anfallen kann. Verschiedene Bodenarten, insbesondere Ober- und Unterboden, sind getrennt nach ihrer Verwertbarkeit zu erfassen. Anschließend kann der Boden einem bestimmten Entsorgungsweg zugeteilt werden. Hochwertige Böden aus Löss und Lösslehm eignen sich für Rekultivierungszwecke, den Landschaftsbau oder für landwirtschaftliche Bodenverbesserungsmaßnahmen. Steiniger oder sehr toniger Boden eignet sich zur Herstellung eines Baugrunds, zur Verfüllung von Steinbrüchen oder für andere bautechnische Zwecke.

Die Vorschriften zum Schutz des Bodens sind bei jeder Maßnahme einzuhalten. Beispielsweise sind in einem Landschaftsschutzgebiet alle Auffüllungen erlaubnispflichtig, ansonsten sind Auffüllungen im Außenbereich über 2 m Höhe oder über 500 m² Fläche genehmigungspflichtig. Besonders schützenswerte Flächen, Flächen im Überschwemmungsgebiet oder im Gewässerrandstreifen dürfen überhaupt nicht aufgefüllt werden.

Haben Sie noch Fragen? Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (www.lubw.baden-wuerttemberg.de) und des Umweltministeriums ([Bauen: Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg \(baden-wuerttemberg.de\)](http://Bauen:Ministerium_für_Umwelt,_Klima_und_Energiewirtschaft_Baden-Württemberg(baden-wuerttemberg.de))). Selbstverständlich beraten wir Sie auch persönlich (E-Mail: UMWELT@landkreis-ludwigsburg.de oder Tel.: 07141/144-43267).

Aufgestellt: Pfullingen, den 17.11.2025

citiplan GmbH

Besigheim, den 28. Jan. 2026


Bürgermeister Dr. Bargmann

