

Kreis: Ludwigsburg  
Stadt: Bönningheim  
Gemarkung : Hofen



## **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

zum

### **Bebauungsplan „Ortskern Hofen 1. Änderung“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften**

**Entwurf**

Planstand: 10.03.2025

## **1 VERFAHREN**

Der Bebauungsplan „Ortskern Hofen 1. Änderung“ wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB wurde verzichtet.

Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss 26.05.2023

Billigung des Entwurfs .....

Förmliche Offenlage .....

Abwägung und Satzungsbeschluss .....

## **2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **2.1 Erfordernis der Planaufstellung, Allgemeine Ziele und Zweck der Planung**

Die Stadt Bönningheim möchte als städtebauliches Ziel eine Gemeinbedarfseinrichtung im alten Ortskern des Stadtteils Hofen sichern. Zur Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen um das entsprechende Baurecht zu schaffen.

Hierfür wurde ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans «Ortskern Hofen» beschlossen und eine Veränderungssperre im Bereich zwischen Pfarrstraße und Schulbrunnenstraße erlassen.

## **3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

### **3.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet „Ortskern Hofen 1. Änderung“ umfasst ca. 2,84 ha. Es befindet sich in der Ortsmitte des Stadtteils Hofen von Bönningheim.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden ganz oder teilweise durch die Grundstücke 109/1,109, 405, 20, 41, 42, 44, 46, 53, 55, 58/4, 70/1,

Im Westen ganz oder teilweise durch die Grundstücke Nr. 20, 32, 51, 54, 55, 461, 58/4, 58, 59, 61/2, 69, 70/1, 72,

im Süden ganz oder teilweise durch die Grundstücke Nr. 56/2, 58/4, 58, 2149, 80/3, 80/2, 81, 80/5, 86/3, 89/1, 89/2, 90/1, 90/2, 85/9,

im Osten ganz oder teilweise durch die Grundstücke Nr. 85/12, 85/13, 101/1, 104/2, 104, 105, 107,108

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereichs ist aus dem Planteil des Bebauungsplanes ersichtlich.

### 3.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet in der Ortsmitte von Hofen wird derzeit als Dorfgebiet genutzt. Im Norden und Osten geht das Plangebiet in die freie Landschaft über.



Quelle: eigene Darstellung nach Google maps Bilder @ 2025 GeoBasis-DE/BKG,

### 3.3 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist für den motorisierten Verkehr über die Pfarrstraße und die Schulbrunnenstraße an die Walheimer/Denkendorfstraße angeschlossen.

Angrenzend an das Plangebiet liegt eine Bushaltestelle des ÖPNV in der Denkendorfstraße. Sie wird von der Buslinie 554 bedient.

### 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung, die Abwasserentsorgung sowie die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebiets sind über die bestehende Infrastruktur angeschlossen. Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises gewährleistet.

### 3.5 Baugrund, Altlasten

Bestehende Altlasten sind der Stadt Bönningheim derzeit nicht bekannt.

### 3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich teils in privatem teils in städtischem Besitz der Stadt

Bönnigheim.

### 3.7 Archäologisches Kulturdenkmal/Denkmal

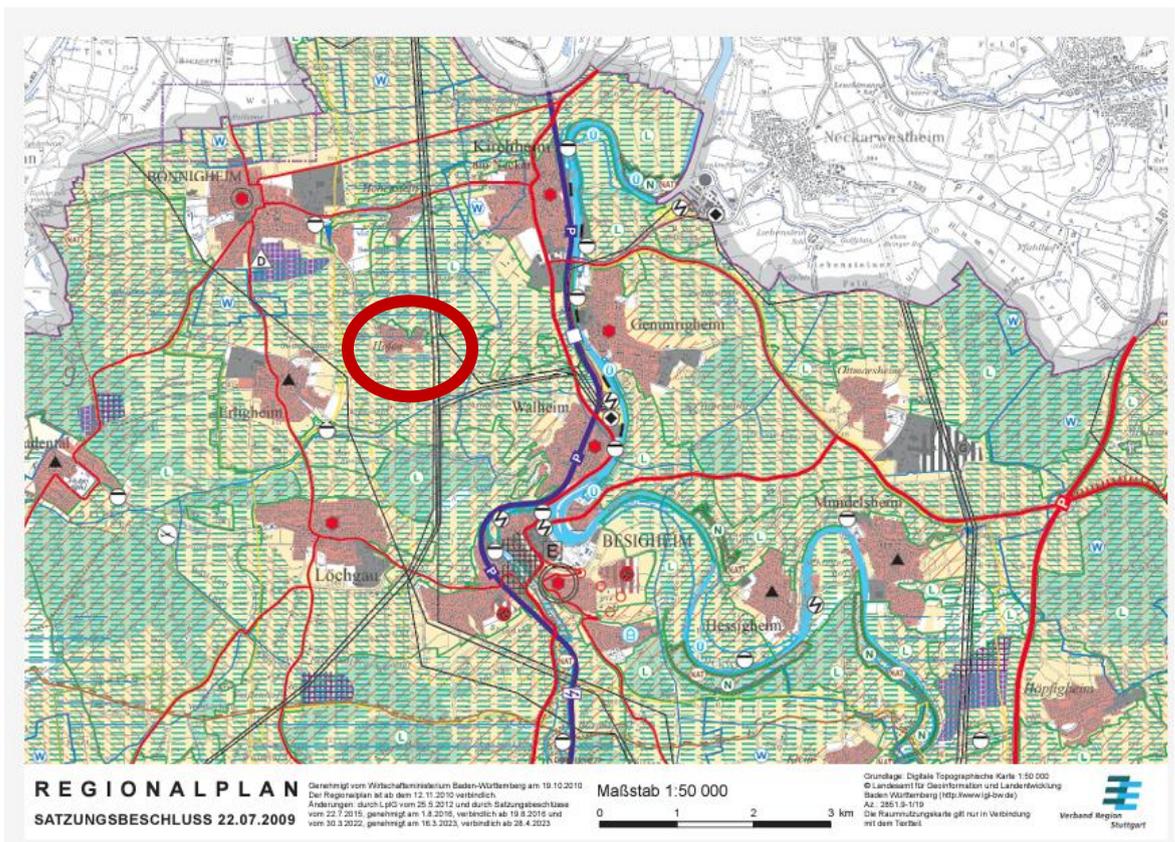
Archäologische Kulturdenkmäler sind nicht bekannt.

Im Plangebiet befinden sich unbewegliche Bau- und Kunstdenkmäler.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Stadt Bönnigheim liegt an der Entwicklungsachse (Stuttgart) – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim/Bissingen – Besigheim – (Heilbronn) -) des Landesentwicklungsplanes 2002 und ist gemäß Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen.

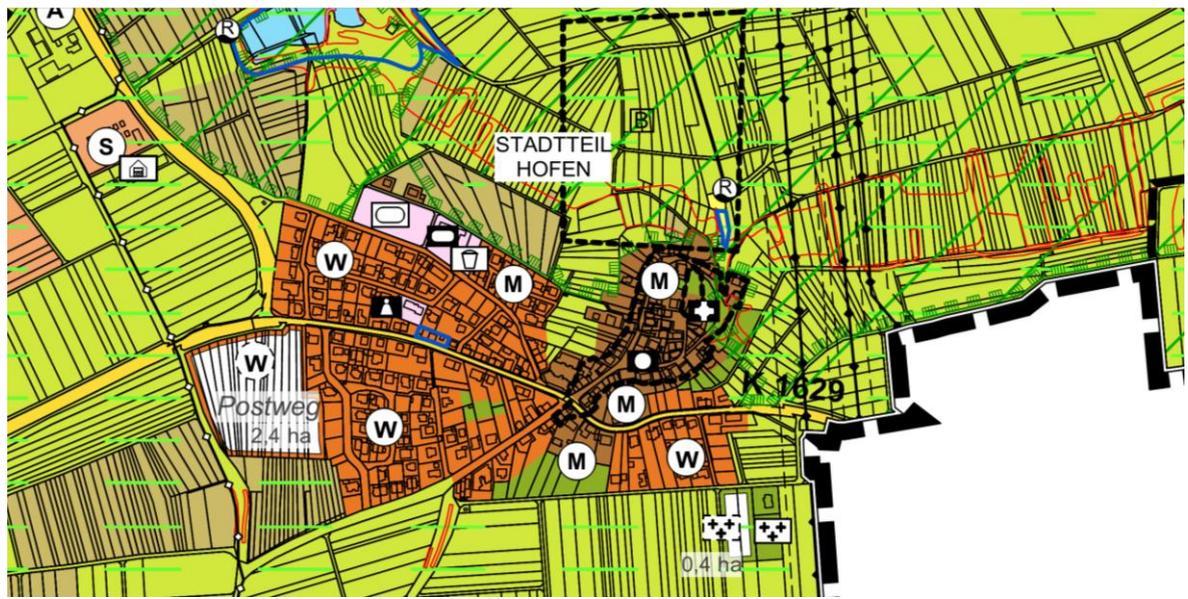


Quelle: Auszug aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart, Raumnutzungskarte 2009

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart als Siedlungsfläche dargestellt. Grünstreifen oder Grünstreifen grenzen an die Ortslage von Hofen. Die Ziele der Raumordnung sind von der Planung nicht betroffen.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans Gemeindeverwaltungsverband Bönningheim 2020 - 2035 als bestehende gemischte Baufläche dargestellt. Daher ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Quelle: Flächennutzungsplanfortschreibung 2020-2035 Gemeindeverwaltungsverband Bönningheim

## 4.3 Bestehende Bebauungspläne

Die vorliegende 1.Änderung des Bebauungsplanes Ortsmitte Hofen umfasst den gesamten bestehenden Bebauungsplan Ortsmitte Hofen.

## 5 PLANERISCHE KONZEPTION

Eingebunden zwischen Wohnbebauung und gemischter Bebauung soll eine Gemeinbedarfseinrichtung (Kinderbetreuung) im Plangebiet entstehen.

Auf Basis von Testentwürfen konnte nachgewiesen werden, dass die Fläche geeignet ist für einen eingruppigen Kindergarten und ergänzende Angebote.

Es ist ein Hauptbaukörper mit zweigeschossiger Bauweise und einem Satteldach vorgesehen. Zu den Innenbereichen des Quartiers und zur benachbarten Bebauung sind eingeschossige Gebäudeteile mit Flachdach und Außenspielflächen auf dem Dach möglich.

Für den restlichen Planbereich bleiben die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Ortskern Hofen erhalten.

## **6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens werden Festsetzungen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 BauGB getroffen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Es sind entsprechend Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Flächen für Nutzungen – Dorfgebiet (MD), Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen getroffen, die nachstehend behandelt werden.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe/maximale Traufhöhe. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe in m ü. NN. wird die tatsächliche Gebäudehöhe in Bezug auf die umgebende Bebauung transparent dargestellt.

### **6.3 Bauweise**

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Grenzbebauung trägt der alten Dorfstruktur Rechnung.

### **6.4 Gemeinbedarfsfläche**

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind sämtliche dem Gemeinbedarf z.B. Kinderbetreuung dienende Einrichtungen zugelassen.

### **6.5 Verkehrsflächen/Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich über das vorhandene Straßennetz, den öffentlichen Nahverkehr und fußläufig mit einer neuen Fußwegverbindung in Nord-Süd-Richtung im Osten angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche mit dem bestehenden Straßen-/Wegenetz verbunden.

### **6.6 Versorgung**

Durch den hohen Anteil an bestehenden Gebäuden ist die Energieversorgung im Plangebiet bereits gesichert. Neue Energiekonzepte sind jedoch möglich.

### **6.7 Öffentliche und private Grünflächen**

Im Bebauungsplan ist eine innerörtliche Grünfläche als private Grünfläche gesichert.

### **6.8 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

Die Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft sind vielfältig. Mit der

Gestaltung der Oberflächenbeläge soll ein Beitrag zum Schutzgut Wasser geleistet werden.

Das dem Grundwasserkörper zugeführte Wasser (Pfad: Oberflächenwasser – Versickerung) wie auch das mittels Verzögerung dem Kanalsystem zugeführte Wasser entlastet die Kläranlage und leistet einen Beitrag zum Ausgleich von Starkregenereignissen.

Die Festsetzung der umweltfreundlichen Beleuchtung soll dem Insektensterben entgegenwirken.

Mit der Festsetzung der Rodungszeiten wird ein Beitrag zum Artenschutz geleistet.

## **6.9 Pflanzgebote**

Mit der Pflanzbindung von Einzelbäumen und bestehender Gehölze ist beabsichtigt, die bisherige Pflanzenstruktur im Plangebiet zu erhalten und zu stärken.

Mit Pflanzgebot belegte Einzelbäume und flächigen Sträucherstrukturen sollen einen Strukturrahmen für eine Grüngestaltung vorgeben.

## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Durch Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll eine städtebauliche Hochwertigkeit der Gebäude sichergestellt werden.

### **7.1 Äußere Gestaltung der Gebäude**

#### **7.1.1 Dachgestaltung**

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung mit Dachform und Neigung, Dacheindeckung und Dachaufbauten/Zwerch- und Quergiebeln orientiert sich am Bestand und soll für ein harmonisches Bild in der bestehenden Ortsmitte sorgen.

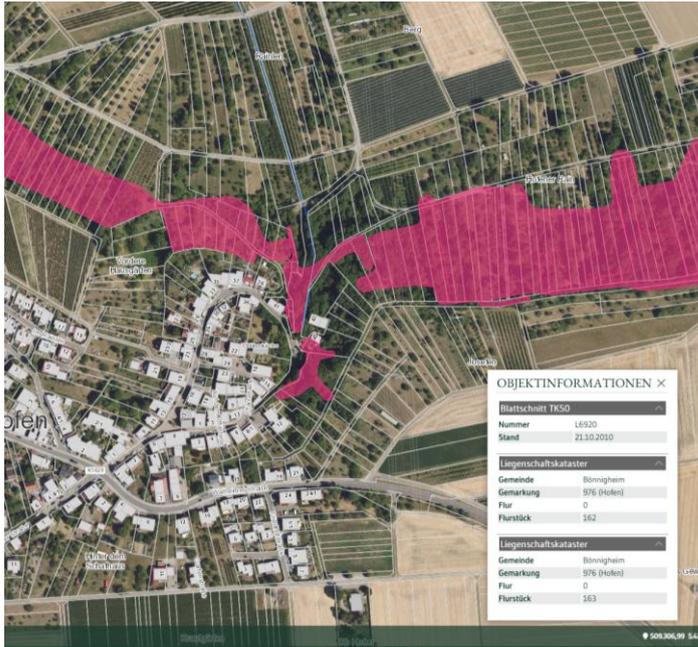
#### **7.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Zur Sicherung der Bodenfunktionen der nicht überbauten Grundstücksflächen und im Hinblick auf Habitate für Insekten wird eine dauerhafte Begrünung festgesetzt. Schotter- und Kiesgärten unterstützen weder die natürlichen Bodenfunktionen noch bieten sie ein Habitat für Insekten an. Daher sind sie ausgeschlossen.

## **8 UMWELTBELANGE**

### **8.1 Arten- und Biotopschutz**

Im Plangebiet befinden sich Offenlandbiotope



Quelle: Daten und Kartendienst der LUBW 2025

Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile, grenzen an das Plangebiet an. (LUBW 2020)

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung im Jahre 2007 durchgeführt.

## 9 FLÄCHENBILANZ

**Flächen** (im Geltungsbereich des Bebauungsplans):

Geltungsbereich des Planes	2,84 ha	100,0 %
davon		
MD - Dorfgebiet	2,03 ha	71,5%
Gemeinbedarfsfläche	0,04 ha	1,5 %
Öffentliche Grünfläche	0,06 ha	2,1 %
Private Grünfläche	0,20 ha	7,0 %
Verkehrsflächen	0,48 ha	16,9 %
Verkehrsfläche beruhigt	0,03 ha	1,0%

## 10 GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN

**Übersichtsbegehung Artenschutz zum Bebauungsplan „Ortskern Höfen“ Stadt Bönnigheim**, erstellt von Werkgruppe gruen, Stuttgart, August 2007

## 11 BODENORDNUNG

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig.

**Aufgestellt:**

**Stuttgart, den 10.03.2025**

**ZOLL**

ARCHITEKTEN  
STADTPLANER

ZOLL ARCHITEKTEN  
STADTPLANER GMBH  
MARKLSHEIMER STRASSE 60  
70435 STUTTGART  
FON +49 (0)711 870 512-0  
FAX +49(0)711 870 512-10  
ZOLL-ARCHITEKTEN.DE  
MAIL@ZOLL-ARCHITEKTEN.DE

**Bönnigheim, den**

**Albrecht Dautel**

**Bürgermeister**