



VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
BOPFINGEN – KIRCHHEIM AM RIES - RIESBÜRG

2. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Planbereich „Haldenbuck“
der Stadt Bopfingen,
Gemarkung Unterriffingen

- Entwurf -

Anerkannt: Bopfingen, 21.08.2025

BM Dr. Bühler, Verbandsvorsitzender

Gefertigt: Ellwangen, 21.08.2025

Projekt: BO2501 / 749360
Bearbeiter/in: IH

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

2. Änderung im Planbereich „Haldenbuck“ der Stadt Bopfingen, Gemarkung Unterriffingen

Planteil

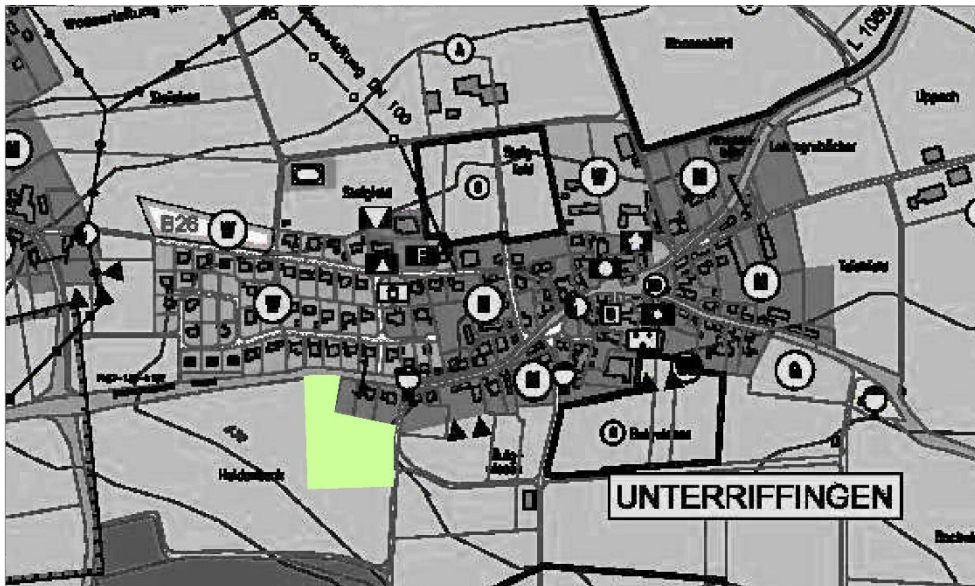


Abb. 1: Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP (rechtswirksam seit 26.08.2005) mit Darstellung der Bestandsfläche (M 1:5.000)

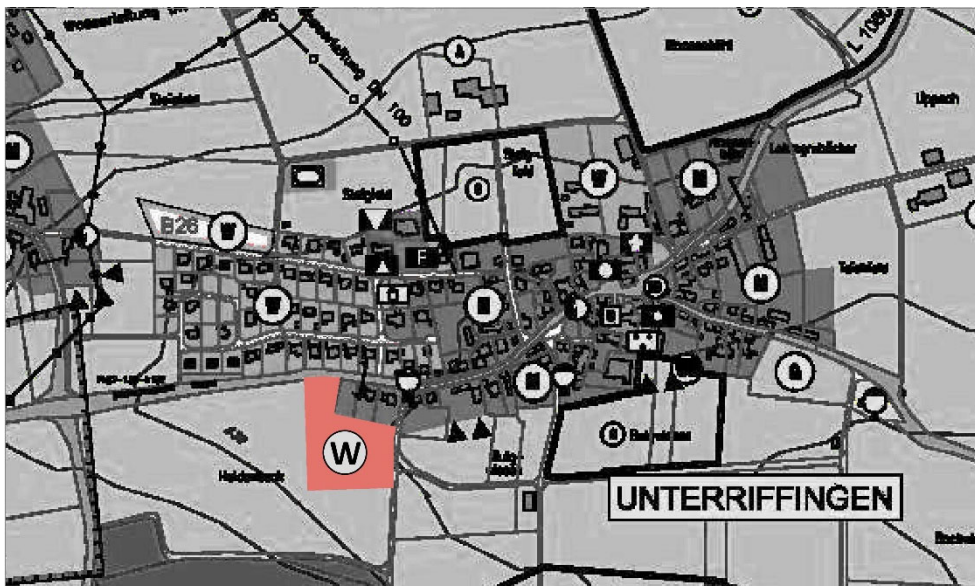


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP mit Darstellung der Planungsfläche (M 1:5.000)

Zeichenerklärung

Bestand



Wohnbauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Landwirtschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4 BauGB)

Begründung

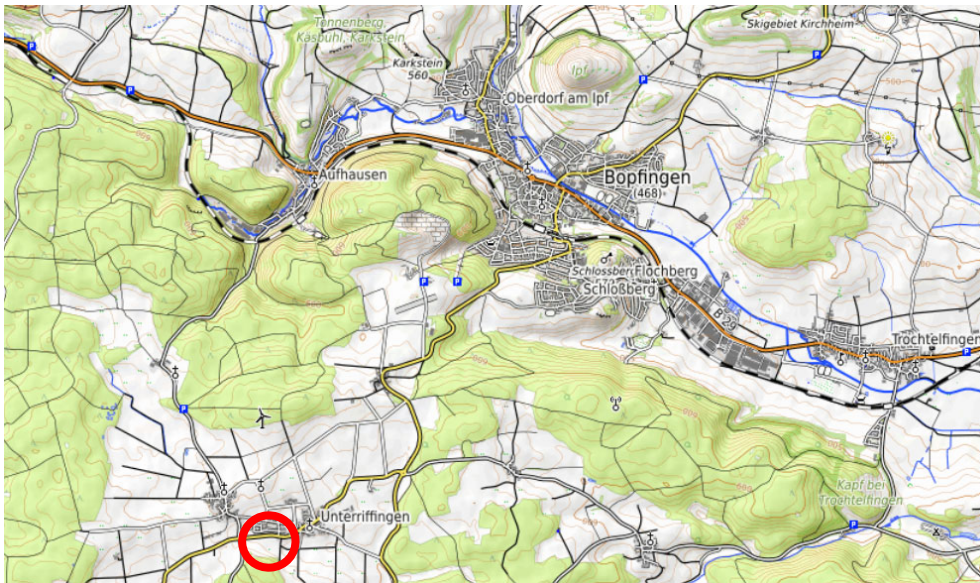


Abb. 3: Übersichtsplan, Auszug aus der Topographischen Karte (OpenTopoMap)

Planungserfordernis und Ziel der Flächennutzungsplanänderung:

In der Stadt Bopfingen sowie in den Teilorten besteht ein großer Bedarf an Wohnbauland. In den bestehenden Baugebieten stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Auch das Innenentwicklungspotential in Bopfingen ist derzeit nahezu vollständig ausgeschöpft. Noch unbebaute Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und stehen einer Vermarktung durch die Stadt Bopfingen nicht zur Verfügung. Die Vermarktung der Baulücken oder der für Innenentwicklungsmaßnahmen geeigneten Grundstücke in Privatbesitz scheidet oft an der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer oder an den unterschiedlichen Vorstellungen von Eigentümern und Interessenten. Die Stadtverwaltung kontaktiert regelmäßig private Grundstückseigentümer, um diese von einem Verkauf oder einer Bebauung der Grundstücke zu überzeugen. Ein Verkauf oder eine Bebauung kommt für die Eigentümer aber oft aus sehr unterschiedlichen Gründen nicht in Frage.

Um den bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet von Bopfingen decken zu können, hat der Gemeinderat beschlossen, das Baugebiet „Haldenbuck“ in Unterriffingen zu entwickeln. Der Bedarf für diese Baulandentwicklung ist gegeben. Die bestehende Nachfrage übersteigt das Angebot um ein Vielfaches.

Im Flächennutzungsplan der VG Bopfingen ist am nordwestlichen Ortsrand von Unterriffingen eine geplante Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche ist für die Stadt Bopfingen nicht verfügbar. Es handelt sich um ein Grundstück mit einem Eigentümer. Grundstücksverhandlungen über 8 Jahre hinweg haben zu keinem Ergebnis geführt. Auch eine Baulandumlegung ist hier nicht möglich, da es sich um ein einzelnes Grundstück mit einem Eigentümer handelt.

Am 25.01.2024 wurde deshalb der Bebauungsplan „Haldenbuck“ aufgestellt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, muss parallel auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Bopfingen – Kirchheim am Ries - Riesbürg stellt im Planbereich „Haldenbuck“ ca. 1,25 ha Flächen für die Landwirtschaft dar. Stattdessen sollen ca. 1,25 ha Wohnbaufläche entstehen, um den Bedarf im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen nach Wohnbauplätzen im Teilort Unterriffingen zu decken. Der Bedarf wurde im Rahmen des „Bauflächenbedarfsnachweis der Stadt Bopfingen“ (HPC AG, Stand 22.07.2021/21.03.2024) für das Stadtgebiet und die einzelnen Teilorte nachgewiesen. Dieser ist den Unterlagen beigelegt.

Raumordnung

Im Regionalplan 2010 befindet sich die Fläche vollständig innerhalb eines Schutzbedürftigen Bereiches für Landwirtschaft und Bodenschutz (G). Durch die Planung werden keine Ziele der Regionalplanung berührt.

Im zwischenzeitlich bereits beschlossenen Regionalplan 2035 der Region Ostwürttemberg ist für das Plangebiet keine Festlegung enthalten.

Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichsregelung, Artenschutz

Zur Vermeidung von Doppelprüfungen darf bei parallel durchgeführten Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB eine Beschränkung auf andere oder zusätzlich zu prüfende Umweltbelange erfolgen. Der Geltungsbereich der 2. FNP-Änderung ist von dem des Bebauungsplanes „Haldenbuck“ voll umfasst, sodass die Prüfung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren erfolgt.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden Untersuchungen der geplanten Bauflächen mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter vorgenommen. Es wird auf die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Bilanzierung Flächennutzungsplanänderung:

Bestand:	ca. 1,25 ha Fläche für die Landwirtschaft
Planung:	ca. 1,25 ha geplante Wohnbaufläche (BPL „Haldenbuck“)

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 BAUGB
GEFASST AM 20.05.2025 UND
IN DEN AMTSBLÄTTERN ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT
STADT BOPFINGEN NR. 23/2025 AM 06.06.2025
GEMEINDE KIRCHHEIM AM RIES NR. 23/2025 AM 05.06.2025
GEMEINDE RIESBÜRG NR. 23/2025 AM 06.06.2025

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM 20.05.2025
BEKANNTMACHUNG DER VERÖFFENTLICHUNG IN DEN AMTSBLÄTTERN
STADT BOPFINGEN NR. 23/2025 AM 06.06.2025
GEMEINDE KIRCHHEIM AM RIES NR. 23/2025 AM 05.06.2025
GEMEINDE RIESBÜRG NR. 23/2025 AM 06.06.2025
UND VERÖFFENTLICHUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM 10.06.2025 BIS 11.07.2025

ENTWURFS- UND VERÖFFENTLICHUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB
GEFASST AM 14.10.2025 UND
BEKANNTMACHUNG DER VERÖFFENTLICHUNG IN DEN AMTSBLÄTTERN
STADT BOPFINGEN NR. __/2026 AM __.__.2026
GEMEINDE KIRCHHEIM AM RIES NR. __/2026 AM __.__.2026
GEMEINDE RIESBÜRG NR. __/2026 AM __.__.2026
UND VERÖFFENTLICHUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM __.__.2026 BIS __.__.2026

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 6 BAUGB
GEFASST AM __.__.2026

AUSFERTIGUNG
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG MIT DEM AM __.__. 2026
GEFASSTEN FESTSTELLUNGSBESCHLUSS WIRD BESTÄTIGT.
STADT BOPFINGEN, DEN __.__.2026

BM DR. BÜHLER, VERBANDSVORSITZENDER

GENEHMIGUNG GEMÄSS § 6 BAUGB
DURCH DAS LANDRATSAMT OSTALBKREIS,
ERTEILT MIT ERLASS VOM __.__.2026
AZ.:

RECHTSVERBINDLICH GEMÄSS § 6 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IN DEN AMTSBLÄTTERN
STADT BOPFINGEN NR. __/2026 AM __.__.2026
GEMEINDE KIRCHHEIM AM RIES NR. __/2026 AM __.__.2026
GEMEINDE RIESBÜRG NR. __/2026 AM __.__.2026

Anlagen

Anlage 1 **Bauflächenbedarfsnachweis der Stadt Bopfingen**
(HPC AG, Stand 22.07.2021/21.03.2024)