

Landkreis: Ostalbkreis
Stadt: Bopfingen
Gemarkung: Unterriffingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Haldenbuck

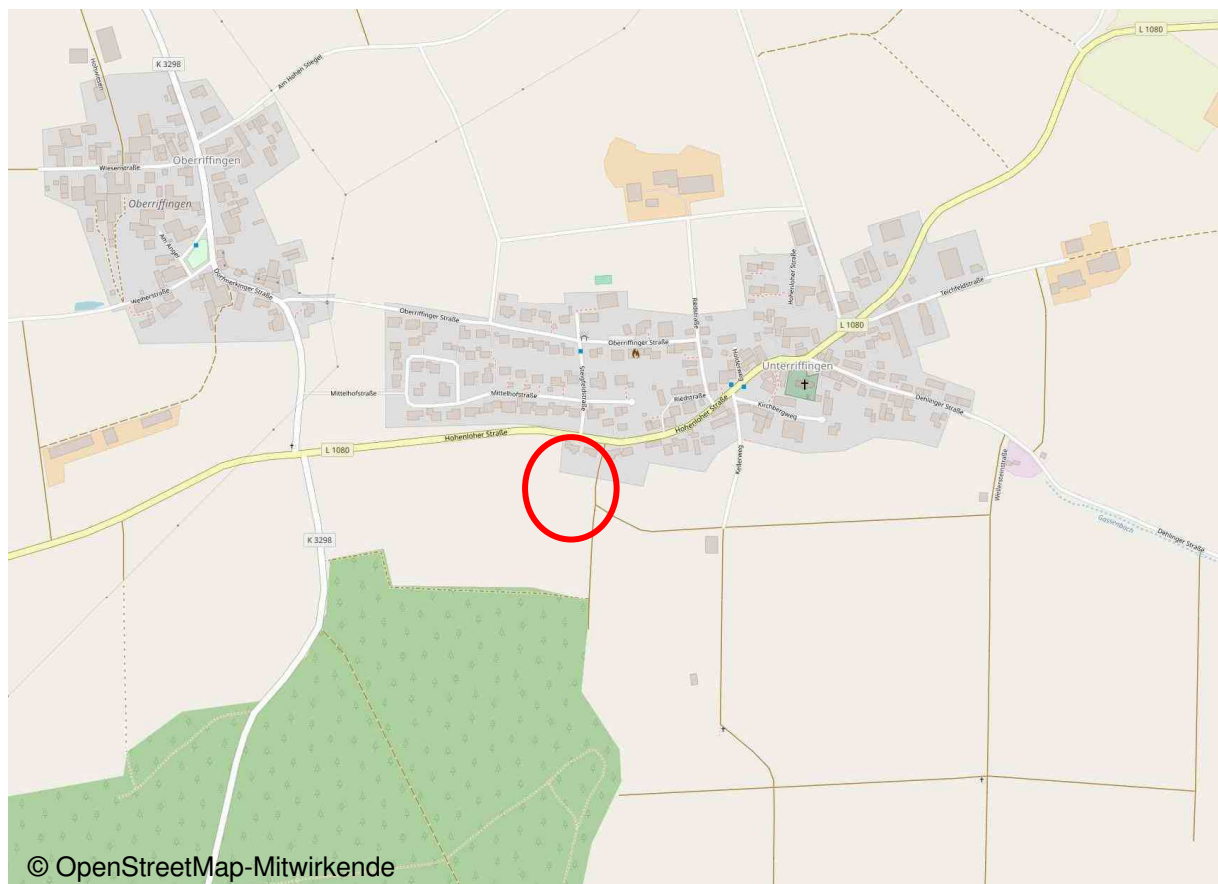
Begründung mit Nachtrag

Entwurf

Teil1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Unterriffingen. Es wird im Norden durch die Bebauung an der Hohenloher Straße und die Hohenloher Straße selbst, im Osten durch einen Feldweg und im Süden und Westen durch die freie Feldlage begrenzt (vgl. nachstehender Übersichtsplan). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 399/1 und 399/4 sowie einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 399/3



1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In Bopfingen und den Teilorten besteht weiterhin 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 Grundstücken in Privatbesitz scheitert oft an der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer oder an den unterschiedlichen Vorstellungen von Eigentümern und Interessenten. Die Gemeindeverwaltung 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 verschiedenen Gründen nicht in Frage. Um den weiterhin bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können, hat der Gemeinderat beschlossen, das Baugebiet „Haldenbuck“ in Unterriffingen zu entwickeln. (Der Bauflächenbedarfsnachweis der Stadt Bopfingen liegt dieser Begründung als Anlage bei).

Der Bedarf für diese Baulandentwicklung ist gegeben. Die bestehende Nachfrage übersteigt das Angebot um ein Vielfaches. Der Bauflächenbedarfsnachweis der Stadt Bopfingen liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Die vorliegende Baulandentwicklung führt zum Verlust von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, die nach der Flurbilanzkarte als Vorbehaltsflur I eingestuft sind. Die Wertigkeit der in Anspruch genommenen Flächen fließt mit entsprechend hoher Gewichtung in die bauleitplanerische Abwägung ein. In Unterriffingen stehen keine Geringwertigeren Flächen für eine Entwicklung von Wohnbauland zur Verfügung. Aufgrund der Regelungen des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu begründen, dabei sollen auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden: Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale stehen in Unterriffingen nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung (s. Bauflächenbedarfsnachweis). Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist deshalb erforderlich und unvermeidlich, wenn ein Beitrag zur Bedarfsdeckung im Wohnungsbau geleistet werden soll.

1.3 Planerische Vorgaben

Raumplanung/Regionalplan

Die Stadt Bopfingen ist im Netz der Zentralen Orte der Region Ostwürttemberg als Unterzentrum ausgewiesen. Die Stadt Bopfingen selbst gehört zu den Siedlungsbereichen der Region. Der Teilort Unterriffingen ist auf die bauliche Weiterentwicklung entsprechend seines Eigenbedarfs beschränkt und darüber hinaus, solange besonderer Siedlungsdruck besteht.

Der Regionalplan gibt für Bopfingen als regionalplanerisches Ziel eine Bruttowohndichte von 50 Einwohner je Hektar vor.

Das Bruttowohnbauland innerhalb des Plangebiets beträgt ca. 1,2 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Flächen für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Innerhalb des Plangebiets sind maximal 40 Wohneinheiten zulässig. Bei einer Annahme von durchschnittlich 1,3 Wohneinheiten je Einzelhaus, mind. 6 Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus und einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Einwohnern je Wohneinheit (Statistisches Landesamt BW, Stand 2026) ergibt sich eine Bruttowohndichte von 48 Einwohner je Hektar Bruttobauland.

Dieser Wert liegt knapp unter der Vorgabe des Regionalverbands. Die geplante aufgelockerte Bebauung, überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern entspricht dem durch Dorfstrukturen geprägtem städtebaulichen Charakter Unterriffingens. Die Stadt Bopfingen ist

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Das Gelände steigt von ca. 620,25 m üNN im Nordosten auf bis zu ca. 628,75 m üNN im Südwesten des Plangebiets.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich als Viehweide genutzt. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Hohenloher Straße (L 1080).

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

1.5.1 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird verkehrlich über einen Anschluss an den Kelterweg erschlossen und über die Hohenloher Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließung innerhalb des Wohngebiets verläuft in einem Ringschluss.

Die Wohnstraße wird als gemischtgenutzte Verkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut.

Aufgrund der geplanten Straßenbreiten ist generell ein einseitiges Parken im Straßenraum möglich, jedoch hat die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Privatflächen Vorrang (Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze/Wohneinheit).

1.5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend des vorhandenen Bedarfs soll der Bebauungsplan Flächen für die Errichtung von Wohnhäusern bereitstellen. Vorgesehen sind Flächen für Einzelhäuser.

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Aufgrund des städtebaulichen Ziels, Schaffung von Wohnraum, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die maximale Höhe über die Festlegung einer höchsten Gebäudepunkts (HGP) bestimmt wird. Für Gebäude mit Satteldach, versetzten Satteldach und Walmdach ist dieser Punkt als Firsthöhe definiert. Bei Pultdächern und Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe um einen bzw. zwei Meter reduziert. Damit werden für diese Bauformen die Wandhöhen und Gebäudekubaturen wirkungsvoll begrenzt. Das Zusammenspiel von GRZ, der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) und der maximalen Gebäudehöhe definiert die Höhenentwicklung eindeutig und nachvollziehbar.

Die Festlegung der Baugrenzen erfolgt überwiegend in Form von durchgehenden Baustreifen, womit eine flexible Bebauung mit geringem Befreiungserfordernis ermöglicht wird. Für die Zulassung von Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile usw. wird ein Ausnahmetatbestand aufgenommen. Die zulässige Gebäudelänge wird über die Festsetzung der Bauweise geregelt.

Zur Absicherung der Planungsabsicht hinsichtlich der Bebauungsstruktur wird bei der Festsetzung der Bauweise bestimmt, dass nur Einzelhäuser mit einer Länge von maximal 16 m bzw. 25 m im Geschosswohnungsbau zulässig sind.

Zur Steuerung der Einwohnerdichte und den damit verbundenen Begleiterscheinungen (Verkehrsbelastung, Parkdruck) wird eine Beschränkung der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

Garagen und Carports kommen durch die gewählte Festlegung der Baugrenzen überwiegend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zu liegen. Zusätzlich sind diese auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, die an geeigneten Stellen festgesetzt werden. Wo es darüber hinaus verkehrlich/städtebaulich vertretbar ist, können diese baulichen Anlagen im Zuge einer Ausnahme auch auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, die Ausnahmeveraussetzungen sind entsprechend definiert.

Offene Stellplätze sind allgemein auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie im Anschluss an die Verkehrsflächen errichtet werden. Diese Regelung dient der Entlastung

der baurechtlichen Verfahren, indem diese, städtebaulich nicht relevanten baulichen Anlagen, vereinfacht zugelassen werden können.

1.5.3 Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden im Plangebiet die Dachformen Satteldach (SD), versetztes Satteldach (vSD) und Walmdach (WD) mit einer Dachneigung von 30° – 40°, Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 5°-10° und Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von maximal 5° zugelassen.

Regelungen zu Art und Höhe von Einfriedungen werden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen, da nur hier ein Regelungsbedarf für eine einheitliche Handhabung und Gestaltung besteht. Für die privaten Grenzen gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.

Die Festsetzung eines Mindestabstandes von 0,5 m durch Einfriedungen und Stützmauern zu Fußwegen, Feldwegen und anderen befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Nutzbarkeit der Verkehrsflächen in vollem Umfang zu gewährleisten. Diese Abstandserfordernis besteht nicht zu Gehwegen die Teil der Straßen sind und zu Verkehrsgrünflächen, da hier keine Einschränkung der Nutzbarkeit durch herangebaute Stützmauern zu befürchten ist.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in erster Linie auf den privaten Grundstücken erfolgen, hierzu dient die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei Stellplätze je Wohnung im Bebauungsplangebiet. Dies ist geboten und sachgerecht, weil dies nach Abwägung der Belange der einzelnen Bauherren und der Allgemeinheit, unter Berücksichtigung städtebaulicher Gründe und Gründen des Verkehrs, erforderlich ist. Da die Straßenbreiten auf das notwendige Maß reduziert sind, können durch die Erhöhung der Stellplatzzahl auf zwei je Wohnung verkehrsfährdende Zustände im Plangebiet vermieden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden.

1.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur / Grünordnerische Festsetzungen

Um die Plangebietsaußenränder wirkungsvoll einzugrünen sind flächige Pflanzgebote durch Sträucher festgesetzt. Diese Eingrünung dient, zusammen mit der ergänzenden inneren Durchgrünung des Plangebiets, der Einbindung des Gebietes in die Nachbarschaft ebenso wie der Verbesserung des lokalen Kleinklimas.

Durch den Ausschluss fossiler Brennstoffe wird ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und zur Ressourcenschonung geleistet. Die Festsetzungen dienen außerdem dem Schutz der Bewohner sowie dem Schutz von Flora und Fauna innerhalb und rund um das Gebiet.

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an. Neben einer möglichst geringen Straßenbreite auf das für die Erschließung unumgängliche Maß sind die privaten Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr durch das Baugebiet vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

Zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und Verringerung der Hochwassergefahr sind auf den Privatgrundstücken Retentionszisternen verbindlich festgesetzt.

1.7 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungssystem druck- und mengenmäßig sicherzustellen.

1.8 Planstatistik / Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	128 Ar	100 %
davon:			
- Baufläche (WA)	ca.	9076 m ²	71 %
- Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1743 m ²	13 %
- Verkehrsgrünfläche	ca.	88 m ²	1 %
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB	ca.	1858 m ²	15 %
Anzahl der Bauplätze		14	
Durchschnittliche Bauplatzgröße		6,5 Ar	

1.9 Auswirkungen der Bauleitplanung

Hochwasser Starkregen:

Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten liegt das Plangebiet außerhalb von gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten. Das Plangebiet liegt in einer flach geneigten Mulde. Aufgrund des geringen Einzugsgebiets der Mulde ist im Plangebiet nicht mit einer erheblichen Gefährdung durch wild abfließendes Hangwasser bei Starkregen und Schneeschmelze zu rechnen (vgl. Umweltbericht Kap. 4.4). Das zuströmende Oberflächenwasser wird entlang der Gebietsgrenzen geordnet über einen Graben und/oder sonstigen Geländemodellierungen abgeleitet. Die Beeinträchtigung von An- oder Unterliegern kann somit vermieden werden.

Umweltbelange:

Die Umsetzung der Bauleitplanung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt, diese werden im Umweltbericht dargestellt. (vgl. Teil 2 der Begründung).

Gefertigt:

Fellbach, den 28.11.2023/10.03.2026

Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2: Umweltbericht

bearbeitet durch

HPC AG

Nördlinger Straße 16, 86655 Harburg

Anlagen der Begründung

1. Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes

bearbeitet durch:

Stauss & Turni
Heinlenstraße 16, 72072 Tübingen

2. Geräuschimmissionsprognose

bearbeitet durch:

rw bauphysik
Im Weiler 5-7, 74523 Schwäbisch Hall

3. Bauflächenbedarfsnachweis

bearbeitet durch:

HPC AG
Nördlinger Straße 16, 86655 Harburg

Landkreis: Ostalbkreis
 Stadt: Bopfingen
 Gemarkung: Unterriffingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Haldenbuck“

Nachtrag der Begründung

Eingegangene Anregungen anlässlich der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.02.2024 - 15.03.2024:

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
01 Gemeinde Riesbürg vom 08.02.2024	Die Gemeinde Riesbürg hat keine Einwände.	Kenntnisnahme.
02 Netze BW vom 08.02.2024	Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen und keine Gasversorgungsanlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Abschließend bitten wir, uns nicht weiter am Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme.
03 Polizeipräsidium Aalen vom 08.02.2024	Das Polizeipräsidium Aalen äußert grundsätzlich keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan. Jedoch wäre aus Gründen der Verkehrssicherheit für Fußgänger die Planung eines mind. 1,50 m breiten Gehwegs wünschenswert. Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.	Kenntnisnahme. Aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens und um die Erschließungsfläche auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken ist eine gemischt genutzte Verkehrsfläche vorgesehen.
04 Transnet BW GmbH vom 08.02.2024	Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Haldenbuck“ in Bopfingen, Unterriffingen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
05 Vermögen und Bau Baden-Württemberg vom 09.02.2024	Bezugnehmend auf Ihre Mail vom 07.02.24 teilen wir Ihnen mit, dass das Land Baden-Württemberg keine Einwendungen zum Vorhabenbezogenem Bebauungsplan „Haldenbuck“ in Unterriffingen vorbringen wird. Landeseigene Flächen sind vom Bebauungsvorhaben nicht angrenzend bzw. betroffen.	Kenntnisnahme.
06 NetCom BW vom 13.02.2024	Wir haben zu dieser Planung keine Belange.	Kenntnisnahme.
07 Zweckverband Härtsfeld – Altbuch vom 14.02.2024	Bezüglich dem Bebauungsplan „ Haldenbuck“ in Bopfingen – Unterriffingen bestehen keine Anmerkungen bzw. Einwände des Zweckverbandes Härtsfeld – Altbuch Wasserversorgung.	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
08 Unterschneidheim vom 15.02.2024	Von der Planung sind keine Belange der Gemeinde Unterschneidheim berührt.	Kenntnisnahme.
09 Gemeinde Westhausen vom 19.02.2024	Die Belange der Gemeinde Westhausen sind hierbei nicht berührt.	Kenntnisnahme.
10 Netze ODR GmbH vom 26.02.2024	Die Netze ODR GmbH hat keine Anregungen zur aktuellen Planung.	Kenntnisnahme.
11 Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 vom 11.03.2024	<p>Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura), welche teilweise von Holozänen Abschwemmungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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.</p>	Kenntnisnahme. Der geotechnische Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen (Hinweis h).

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Grundwasser Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange von Seiten der Landeshydrogeologie und -geothermie (Referat 94) keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Auf die Lage des Planvorhabens in Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes "WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/01" (LUBW-Nr. 135-002) wird hingewiesen. Aktuell findet im Plangebiet keine hydrogeologische Bearbeitung durch das LGRB statt.</p> <p>Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme. Auf die Lage in Wasserschutzzone III wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen (Hinweis d).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>12 Landesbauernverband in Baden-Württemberg e.V. vom 13.03.2024</p>	<p>Das Plangebiet umfasst eine Größe von 1,25 ha, die derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden. Durch das Vorhaben wird der Landwirtschaft daher Nutzfläche entzogen und damit ein Teil der Arbeitsgrundlage. Darüber hinaus handelt es sich ausweislich der Flurbilanz 2022 um eine Fläche der Vorbehaltsflur I. Die Vorbehaltsflur umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Umweltbericht mit Bewertung des Schutzguts Boden und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung liegt den Bebauungsplanunterlagen als Teil 2 der Begründung bei.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Eine Auseinandersetzung mit der Flurbilanz lässt sich den Unterlagen nicht entnehmen. Es wird nicht näher dargelegt, weshalb geringwertigere Flächen nicht in Frage kommen. Grundsätzlich stehen wir der gemeindlichen Weiterentwicklung nicht entgegen. Die hierdurch beanspruchte Fläche muss aber sinnvoll genutzt werden. Bei der Bebauung der Fläche ist darauf zu achten, dass eine verdichtete Wohnbebauung anzustreben ist. Auch wenn die Gebietsstruktur durch Einfamilienhäuser geprägt ist, so ist nichtsdestotrotz auch der Bau von Mehrfamilienhäusern anzustreben oder zumindest eine Mischbebauung, um die beanspruchte Fläche auch so gut wie möglich zu nutzen. Die Zahl von 32 Einwohnern pro ha bei vorgeschriebenen 50 Personen pro ha ist nicht ausreichend.</p> <p>Sollten darüber hinaus externe Eingriffs- /Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein, sind diese nicht auf landwirtschaftlichen Flächen vorzunehmen.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird Geschosswohnungsbau zugelassen, um die Wohndichte innerhalb des Plangebiets zu erhöhen.</p> <p>Kenntnisnahme. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über eine Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Bopfingen.</p>
<p>13 Landratsamt Aalen vom 14.03.2024</p>	<p>Zu o. g. Vorhaben teilen wir nachstehende Anregungen und Informationen mit, die für die Ermittlung der Bewertung des Abwägungsmaterials und für die Umweltprüfung zweckdienlich sind:</p> <p>Geschäftsbereich Verkehrsinfrastruktur (Herr Deininger, Tel. 07961 567-3231)</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart, Baureferat 47.2, Marktplatz 3, Ellwangen, als zuständige Straßenbaubehörde ist zu hören.</p> <p>Geschäftsbereich Wasserwirtschaft (Herr Deininger, Tel. 07961 567-3441)</p> <p>Abwasserbeseitigung Der aktuelle AKP Unterirffingen befindet sich derzeit in Überarbeitung. Der Nachweis einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wird im Zuge des neuen AKPs geführt.</p> <p>Oberirdische Gewässer einschließlich Gewässerbau und Hochwasserschutz Das Plangebiet grenzt an eine Hanglage. Es ist von dort mit wild abfließendem Hangwasser bei Starkregen und Schneeschmelze zu rechnen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme..</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die Kommune als Abwasserbeseitigungspflichtige bei der Planung und Erstellung der für ein Baugebiet notwendigen Entwässerungs- und Ableitungsmaßnahmen auch das von angrenzenden Geländen abfließende Niederschlagswasser zu berücksichtigen hat (vgl. BGH, Urteil vom 18.02.1999 zur hochwassersicheren Erschließung). Jenseits der Abwasserbeseitigungspflicht unterliegt darüber hinaus Starkregenwasser als Hochwasser der allgemeinen Gefahrenabwehr.</p> <p>Es wird empfohlen, das zuströmende Oberflächenwasser an der Baugebietsgrenze z.B. über einen Graben zu sammeln und schadlos dem nächsten Vorfluter zuzuleiten.</p> <p>Besteht trotzdem ein Überflutungsrisiko für das Plangebiet, sollen nach § 9 Abs. 5 BauGB Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.</p> <p>Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen finden Bauherren unter: https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge</p> <p>In diesem Zusammenhang verweisen wir auf den Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/261161/). Dieser Leitfaden zeigt auf, wie Starkregengefahrenkarten erstellt, eine Risikoanalyse erarbeitet und ein Handlungskonzept aufgestellt werden kann. Diese einzelnen Punkte können im Rahmen eines Gesamtkonzeptes möglichst für die Gesamtgemarkung nach den Förderrichtlinien Wasserwirtschaft mit 70 % gefördert werden.</p> <p>Wasserversorgung einschließlich Wasserschutzgebiete</p> <p>Anmerkung zu Hinweis d): Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzgebietszone III des Wasserschutzgebiets WF im Egautal, Dischingen (WSG-Nr.-Amt. 135.002)</p> <p>Altlasten und Bodenschutz</p> <p>Nach Auswertung des Bodenschutz- und Altlastenkatasters liegen keine Informationen über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen im Planbereich vor.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Das Außenbereichswasser wird entlang der Gebietsgrenzen abgeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Auf die Lage innerhalb der Wasserschutzgebietszone III wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen (Hinweis d).</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 BNatSchG auszugleichen oder durch Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Eine Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen einer gesamtnaturschutzrechtlichen Betrachtung ist möglich. Nach Fertigstellung des Umweltberichts mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden ist dieser der unteren Bodenschutzbehörde noch vorzulegen.</p> <p>Anmerkung zu Hinweis f): Seit dem 9. Juli 2021 gilt die geänderte Bundes-Bodenschutz-Verordnung. Seitdem sind bei der Ausbringung von Oberboden auf landwirtschaftliche Flächen die § 6- 8 der BBodSchV zu beachten. Gemäß § 7 Abs. 3 dürfen in der entstandenen Bodenschicht 70 % der Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 und 2 nicht überschritten werden.</p> <p>Geschäftsbereich Landwirtschaft (Frau Nuding, Tel. 07961 9059-3630)</p> <p>Die Stadt Bopfingen plant am südlichen Ortsrand vom Teilort Unterriffingen ein allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe ca. 1,25 ha und erstreckt sich über einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 399 sowie einen kleinen Teil des Flurstücks Nr. 133/2 (Gemarkung Unterriffingen). Im Gegensatz zu den Planunterlagen wird das Flurstück Nr. 399 in den Geoportalen als Flurstück Nr. 399/1 betitelt. Es sollte geprüft werden, welche Flurstücksnummer der Richtigkeit entspricht.</p> <p>Derzeit wird das Plangebiet von einem ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieb als Dauergrünland bewirtschaftet, welches als Futtergrundlage für seine ca. 110 Milchkühe zuzüglich weiblicher Nachzucht nutzt.</p> <p>Entsprechend seiner Nutzung ist das Plangebiet im Regionalplan 2010 Ostwürttemberg als „schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz“ und im gültigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme der Rechtslage. Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung liegt den Bebauungsplanunterlagen als Teil 2 der Begründung bei.</p> <p>Kenntnisnahme der Rechtslage.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Flurstücksbezeichnungen wurden geprüft und bei Bedarf korrigiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Im aktuell rechtskräftigen Regionalplan 2035 sind die Flächen des Plangebiets nicht mehr überplant.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die gute Eignung für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung spiegelt sich auch in der Flurbilanz 2022 wider. Hiernach ist das Plangebiet Vorbehaltsflur I klassifiziert und umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben. Die Flurbilanz-Einstufung des Plangebietes sollte mit in die Planunterlagen aufgenommen werden. Da der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erst im weiteren Verfahren erstellt wird, können die Auswirkungen von eventuell erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen auf die Belange der Landwirtschaft noch nicht überprüft werden. Darum kann eine abschließende Stellungnahme seitens des GB Landwirtschaft erst mit vorliegender Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung inkl. geplanten (externen) Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.</p> <p>Da durch Realisierung des Vorhabens bereits gute landwirtschaftlich nutzbare Fläche dauerhaft ihrer Nutzung entzogen wird, sollte bei der Planung von externen Ausgleichsmaßnahmen nicht noch weitere Landwirtschaftsfläche beansprucht werden. Grundsätzlich sollten aus landwirtschaftlicher Sicht für die Planung von externen Ausgleichsmaßnahmen höchstens landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant werden, die in der Flurbilanz 2022 als Grenz- oder Untergrenzflur eingestuft sind.</p> <p>Aufgrund der o. a. Anmerkungen bestehen zum aktuellen Planungszeitpunkt aus Sicht des GB Landwirtschaft Bedenken gegen die vorliegende Planung. Dieses Begründen sich hauptsächlich durch den dauerhaften Entzug von hochwertigem Boden, der für die Landwirtschaft gut nutzbar ist.</p> <p>Geschäftsbereich Vermessung und Geoinformation (Frau Bengelmann, Tel. 07361 503-5449)</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Angaben des Liegenschaftskatasters im Plangebiet im Bereich des Flurstücks 399 der Gemarkung Unterriffingen aufgrund des FN 2020/1 vom 30.11.2021 inzwischen überholt sind. Aufgrund dessen ist die Beschreibung des Geltungsbereichs in der Begründung zum Bebauungsplan unter 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ebenfalls nicht aktuell.</p> <p>Geschäftsbereich Straßenverkehr (Herr König, Tel. 07361 503-1532)</p>	<p>Der Umweltbericht mit Bewertung des Schutzguts Boden und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung liegt den Bebauungsplanunterlagen als Teil 2 der Begründung bei.</p> <p>Kenntnisnahme. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über eine Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Bopfingen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Liegenschaftskataster wurde aktualisiert.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Aufgrund der Nähe des Baugebiets zur L 1080 ist auch der Straßenbaustraßensträger, Regierungspräsidium Stuttgart, Dienststelle Ellwangen, zu hören (Verweis auf § 22 Straßengesetz BW) zu hören.</p> <p>Da bei der Erschließung des Baugebiets Haldenbuck kein Gehweg geplant ist, wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrssicherheit für Fußgänger (Kleinkinder, usw.) nicht in dem Maße gegeben ist, wie dies bei einem durch Hochbord abgesetzten Gehweg der Fall wäre.</p> <p>Die im Zuge der Ringstraße vorgesehenen jeweils rechtwinkligen Verkehrsführungen sollten dahingehend überprüft werden, ob hier eine Abflachung bzw. Kappung der Grundstücksgrenzen erfolgen könnte. Dies auch im Hinblick auf die Verbesserung der Sichtverhältnisse und damit insgesamt zur Verbesserung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.</p> <p>Des Weiteren sollte planungsrechtlich an den jeweiligen Innenkurvenradien ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch) festgelegt werden.</p> <p>Sofern für die Wohnstraßen ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen ist, ist dieser auch durch eine entsprechende Verkehrsraumgestaltung so umzusetzen, dass dies auch für den Verkehrsteilnehmer entsprechend ersichtlich ist.</p> <p>Ebenso wird darauf hingewiesen, dass im verkehrsberuhigten Bereich nur in gekennzeichneten Flächen geparkt werden darf.</p> <p>Bei der Anlegung der vorgesehenen Parkplätze sind die Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) zu beachten</p> <p>Im Bereich der Grundstückszufahrten und der Einmündung zu dem Weg Flst. Nr. 132 sind die erforderlichen Sichtfelder - entsprechend der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten in diesen Bereichen - von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Stellplätzen und sonstiger Bebauung freizuhalten bzw. zu gewährleisten.</p> <p>Sachgebiet Naturschutz (Herr Hügler, Tel. 07361 503-1872)</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Regierungspräsidium wurde am Verfahren beteiligt (vgl. STN Nr. 15) .</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Ausreichende Sichtverhältnisse sind durch die gewählte Straßenbreite und die gewählten Radien gewährleistet.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen (vgl. Planteil).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Bereich der Einmündung in den Weg Flst. Nr. 132 sind Sichtfelder vorgesehen. Private Grundstückszufahrten auf den Weg Flst. Nr. 132 sind nicht zugelassen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die prognostizierte Wohndichte im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplan ist mit 32 Einwohner/ha recht gering. Im Hinblick auf den gegenwärtigen Flächen- und Landschaftsverbrauch im Land wäre eine flächenschonendere Bebauung durchaus angezeigt. Eine Verkleinerung der Bauplätze und/ oder Zulassung anderer, flächensparender Wohnformen sollte angestrebt werden. Die überplante Fläche wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt und auch im Flächennutzungsplan (FNP) von Bopfingen befindet sich der Geltungsbereich auf Flächen, welche für die Landwirtschaft vorgesehen sind. Der FNP ist dementsprechend zu ändern/ berichtigen.</p> <p>Geschützte Teile von Natur und Landschaft Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind durch das Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Textliche Festsetzungen Unter Ziffer 1.12 (Pflanzzwang) ist die Verwendung von autochthonem Pflanzgut festzuschreiben.</p> <p>Artenschutz Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurden durchgeführt (Stauss und Turni, Gutachterbüro für faunistische Untersuchungen, Stand 20.09.2021). Untersuchungsmethodik und -umfang der artenschutzrechtlichen Erhebung und Prüfung sind aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ausreichend.</p> <p>Unter Einhaltung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gehölzrodung Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutzeit, von Anfang November bis Ende Februar, durchzuführen - Vermeidung von Vogelschlag Eine Kollision von Vögeln an Glasscheiben ist zu vermeiden, indem die Verglasungen von Gebäuden so ausgeführt werden, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind oder Spiegelungen vermieden werden. Details können dem Dokument der Schweizer Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht.“ 3. überarbeitete Auflage (2022) entnommen werden. 	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird Geschosswohnungsbau zugelassen, um die Wohndichte innerhalb des Plangebiets zu erhöhen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Unter Ziffer 1.12 (Pflanzzwang) wird die Verwendung heimischer Gehölze festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. (vgl. 1.11 e)</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen.(vgl. 1.11 c)</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>kann die untere Naturschutzbehörde den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung zustimmen. Artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz unter den vorgenannten Voraussetzungen nicht erfüllt.</p> <p>Unterlagen</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme ist auf Basis der eingereichten Unterlagen jedoch nicht möglich, da wesentliche Planunterlagen (Umweltbericht mit nachvollziehbarer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) fehlen. Die vorgenannten Unterlagen werden lt. Begründung im weiteren Verfahren des o. g. Bebauungsplans erstellt.</p> <p>Sofern von der Stadt Bopfingen eine mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgelegt wird und ausreichende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden, bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan. Eine frühzeitige Einbindung der unteren Naturschutzbehörde in die Planungen von möglichen Ausgleichsmaßnahmen wird empfohlen.</p> <p>Von den Geschäftsbereichen Kreisbaumeisterstelle Bopfingen sowie Gewerbeaufsicht werden keine Anregungen, Hinweise oder zu beachtende Fakten mitgeteilt.</p> <p>Die Stellungnahme des Geschäftsbereichs wird schnellstmöglich nachgereicht.</p>	<p>Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung liegt den Bebauungsplanunterlagen als Teil 2 der Begründung bei.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
14. Handwerkskammer Ulm vom 14.03.2024	Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.	Kenntnisnahme.
15. Regierungspräsidium Stuttgart vom 14.03.2024	<p>Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Wir gehen davon aus, dass die Änderung des FNP zeitnah betrieben wird. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist.</p> <p>I. Raumordnung</p> <p>Der derzeitige Planentwurf berührt Ziele der Raumordnung, weshalb (noch) Bedenken erhoben werden.</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Allgemein ist zunächst neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP), den Regionalplan 2010 (RegP OW) und auch auf den in Aufstellung befindlichen Regionalplan 2035 zu legen, dessen vorgesehene Ziele gem. § 4 Abs.1 S.1 i.V.m. § 3 Abs.1 Nr.4, Nr. 4a ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen sind</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die erstgenannte Rechtsverordnung weisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziel der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, hin</p> <p><u>Bruttowohndichte:</u></p> <p>Die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte sind umzusetzen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des § 1a Abs. 2 BauGB, der zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet.</p> <p>Vor diesem Hintergrund verweisen wir darauf, dass es sich bei der Gemeinde Bopfingen um ein Unterzentrum gem. PS. 2.3.1 (Z) RegP OW handelt, wofür vom Regionalverband Ostwürttemberg eine Mindest-Bruttowohndichte von 50 EW/ha ermittelt wurde.</p> <p>Hierzu verweisen wir auf das Urteil des VGH Mannheim vom 30.03.2023, AZ: 8 S 3079/21 (vgl. Anlage), wonach für die Gemeinden bei der Umsetzung der Bruttowohndichte kein Gestaltungsspielraum besteht und bei deren Bemessung auf das jeweilige Plangebiet abzustellen ist. Die Begründung, in der Kernstadt Bopfingen könne der Einhaltung einer insgesamt Bruttowohndichte durch Nachverdichtung Genüge getan werden, kann in diesem Zusammenhang somit nicht mitgetragen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme der Rechtslage.</p> <p>Kenntnisnahme der Rechtslage.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird Geschosswohnungsbau zugelassen, um die Wohndichte innerhalb des Plangebiets zu erhöhen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Die angeführte Begründung, andere in Bopfingen vorhandene Baulücken seien für die Gemeinde nicht für die Innenentwicklung nutzbar, erscheint nicht zur Gänze nachvollziehbar, zumal gleichzeitig, wie oben bereits erwähnt, die Bruttowohndichte laut Begründung durch eine Nachverdichtung in der Kernstadt Bopfingen ausgeglichen werden soll. Hier erscheint die Begründung des Bebauungsplanes in sich nicht schlüssig. Auch hier bitten wir um Ergänzung der Ausführungen</p> <p>Abschließend weisen wir darauf hin, dass sich das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet nach PS. 3.2.5.3 (G) befindet. Wir bitten dies im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p>II. Abt. 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen</p> <p><u>Straßenrechtlich</u></p> <p>Die Stadt Bopfingen plant die Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Unterriffingen. Das Plangebiet befindet am westlichen Ortsrand von Unterriffingen. Die Erschließung des Plangebiets soll über eine bestehende Erschließungsstraße an die L 1080 innerhalb der Ortsdurchfahrt von Unterriffingen erfolgen.</p> <p>Dem o.g. Bebauungsplan kann von hier aus zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind im Abstand von 20 m keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Nebenanlagen (alle Teile) nach §§ 14 und 23 BauNVO, usw. sowie für verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 LBO. Dies ist in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen. - Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen. - Entlang der Landesstraße ist ein Zugang, Zu- und Ausfahrtverbot im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans darzustellen. 	<p>Die Stadt Bopfingen bemüht sich, die Eigentümer bestehender Baulücken und Brachflächen von einer Entwicklung dieser Flächen zu überzeugen. Dies gelingt teilweise jedoch bei weitem nicht immer, was dazu führt, dass die Wohnbebauung auf diesen Flächen bei weitem nicht ausreichend ist um den bestehenden Bedarf zu decken.</p> <p>Kenntnisnahme. Auf die Lage innerhalb der Wasserschutzgebietszone III wird im Textteil des Bebauungsplans hingewiesen (Hinweis d).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das gesetzlich vorgeschriebene Anbauverbot entlang der L 1080 (Hohenloher Straße) wird im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Eine Schalltechnische Untersuchung wurde durchgeführt (vgl. der Begründung).</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass zwischen den geplanten Baugrundstücken und der Landesstraße eine öffentliche Grünfläche liegt, eine Zu- und Ausfahrt bzw. ein Zugang entlang der L 1080 daher ohnehin nicht ohne weiteres möglich ist.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>- Bei den Pflanzabständen der geplanten Baumreihe entlang der Bundes-/Landesstraße müssen die Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden.</p> <p><u>luftrechtlich</u> Die geplante Bebauung pflegt sich in die umliegende Bestandsbebauung ein.</p> <p>Luftrechtliche, oder luftfahrttechnische Belange werden nicht tangiert. Dem o.g. Vorhaben wird unsererseits zugestimmt.</p> <p>Abt. 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe, (0711/904-14242, Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p> <p>Anmerkung: Die Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – meldet Fehlanzeige. Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK) Frau Jasmin Wagner, (Tel.: 0711-904-12116, Jasmin.Wagner@rps.bwl.de Frau Indra Blanke, (Tel.: 0711-904-12112, Indra.Blanke@rps.bwl.de Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde) Herr Raimund Butscher, (Tel.: 0711/904-12420, Raimund.Butscher@rps.bwl.de Abt. 3 – Landwirtschaft Frau Cornelia Kästle, (0711/904-13207, Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de Abt. 5 – Umwelt Frau Birgit Müller, (0711/904-15117, Birgit.Mueller@rps.bwl.de Abt. 8 – Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch, (0711/904-45170, Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p> <p>Hinweis: Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Regierungspräsidium erhält eine digitale Fertigung des Bebauungsplans.</p>
<p>16. BUND Ortsgruppe Bopfingen vom 13.03.2024</p>	<p>Wir lehnen den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der vorliegenden Form ab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Begründung:</p> <p>1.) Pariser Klimaschutzabkommen von 2015</p> <p>Der Bebauungsplan „Haldenbruck“ widerspricht dem völkerrechtlich und von der Bundesrepublik Deutschland anerkannten Pariser Klimaabkommen ebenso wie den zu seiner Umsetzung erlassenen Bestimmungen, so etwa das sowohl in den planungsrechtlichen Bestimmungen des BauGB (vgl. §§ 1 Abs. 5 Satz 1, 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7a); 1a Abs. 2 Satz 1 und 2, § 1a Abs. 5 BauGB u.w.m.) als auch in § 13 Abs. 1 KSG zum Ausdruck kommende Berücksichtigungsgebot für die Belange des Klimaschutzes. Die genannten Bestimmungen sind auch für die Stadt Bopfingen bindend und müssen beachtet werden. Gerade Kommunen stehen besonders in der Pflicht, da hier großer Einfluss auf den Klimawandel genommen werden kann. Jede kleine Maßnahme gegen eine weitere CO₂-Freisetzung ist wichtig und hilft gegen die Klimakrise. In dem Gebiet findet eine hohe Versiegelung von Böden statt, ohne dass an anderer Stelle eine Entsiegelung stattfindet. Gerade offene Böden sind ein hoher CO₂-Speicher.</p> <p>Diese Speichermöglichkeit des Bodens wird ohne adäquate Entsiegelung an anderer Stelle komplett entzogen. Somit trägt das Baugebiet zu einer Steigerung der CO₂-Belastung und somit des Klimawandels bei. Auch durch den erhöhten Straßenverkehr (MIV) aus dem Baugebiet wird der Klimawandel im wahrsten Sinne des Wortes befeuert. Eine Verringerung des MIV wäre z.B. durch eine bessere Anbindung an den ÖPNV durch z.B. Sperrung des Gebietes für den MIV zu erreichen. Des Weiteren bietet sich das Baugebiet für ein kaltes Nahwärmenetz an. Ein ortsansässiger Landwirt will ein in der Nähe gelegenes Kinderheim mit Nahwärme versorgen. Das Baugebiet könnte daher an das Nahwärmenetz angeschlossen werden und könnte so als klimaschonendes Baugebiet ausgewiesen werden. Die Gesetzeslage lässt es sogar zu, dass ein Anschlusszwang an das Nahwärmenetz machbar wäre.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Sperrung des Plangebiets für den MIV ist nicht vorgesehen.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>2.) Klimaschutzziele Baden-Württemberg</p> <p>Das Land Baden-Württemberg hat sich zum Ziel gesetzt bis zum Jahr 2040 den Ausstoß von Klimagasen um 90 Prozent gegenüber 1990 und bis zum Jahr 2030 um mindestens 42 Prozent zu mindern. Mit dem Bebauungsplan sind diese Ziele nicht erreichbar. Jede Heizung, die noch heute mit fossilen Brennstoffen (Gas, LNG) betrieben wird, hat eine Lebensdauer von mindestens 25 bis 30 Jahren, also werden diese Heizungen frühestens 2048 ersetzt und tragen damit erheblich zum Verfehlen der Ziele bei. Somit ist als steuerndes Element jede Gasleitung bzw. Gasleitungsanschluss und Gasbehälter in dem Bebauungsplan von vorneherein auszuschließen. In dem Baugebiet sind keine CO2-freien Heizungen vorgeschrieben oder Plus-Energiehäuser. Erdwärmenutzung oder ein kaltes Nahwärmenetz ist nicht vorgesehen. Solche Maßnahmen hätte die Gemeinde im Rahmen einer Abwägung ermitteln, bewerten und einen Verzicht auf solche Maßnahmen begründen müssen. Da derartige Erwägungen fehlen ist im Ergebnis eine fehlerfreie Abwägung der Belange des Klimaschutz feststellbar.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist die Verwendung fossiler Brennstoffe ausgeschlossen (Textteil 1.13).</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>3.) Klimaschutzgesetz Bundesrepublik Deutschland</p> <p>Die Bundesrepublik Deutschland hat per Gesetz vom 31. August 2021 festgeschrieben, bis 2045 Treibhausgasneutralität zu erreichen. Das gilt somit nicht nur für die BRD, sondern auch für alle öffentlichen Vorhaben, und wird zwingend per Gesetz vorgeschrieben. Um diese Treibhausgasneutralität zu erreichen, muss heute damit angefangen werden. Das heißt letztendlich, dass heute jedes Baugebiet mit dem ÖPNV erreichbar sein muss (Erreichbarkeit setzt eine Haltestelle für den ÖPNV im Umkreis von 300 Metern voraus) und keine fossilen Verbrennungsanlagen mehr in Wohneinheiten/Wohnungen eingebaut werden dürfen. Siehe hierzu auch unsere Ausführungen in Punkt 1 und 2. Wir verweisen hier ausdrücklich auf § 13 KSG (Klimaschutzgesetz) und das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes vom 24.03.2021 (1 BvR 2656/18 u.a.). Wir fordern daher für den Bebauungsplan eine Klimaverträglichkeitsprüfung und auf jeden Fall muss vor Ausweisung des Baugebietes ein verbindlicher Wärmeplan für das Baugebiet bzw. für das Gebiet der Stadt Bopfingen erstellt werden (GEG). Somit können Fehlinvestitionen der Bauwilligen vermieden werden und eine Technologieoffenheit gewährleistet werden (kein „Zwang“ zu Wärmepumpen). Da die meisten Häuser in den angrenzenden Wohngebieten teilweise über 25 Jahre alt sind und somit ein Austausch der Heizungsanlagen ansteht, drängt sich ein Wärmeplan für das gesamte Gebiet geradezu auf. Erst nach Erstellung eines Wärmeplanes für das gesamte Gebiet Unterriffingen darf der Bebauungsplan aufgestellt und beschlossen werden.</p> <p>4.) Bodenversiegelung und Hochwasserereignisse</p> <p>Durch den Bebauungsplan kommt es zu einer weiteren erheblichen Versiegelung der Böden und damit verbunden einer Verringerung der Wasseraufnahme in und um dieses Gebiet. Gerade durch den immer schneller voranschreitenden Klimawandel wird es zu weiteren Starkregen und/oder Extremwetterereignissen kommen. Es ist zu prüfen, ob</p> <p>A) Die Kanalisation die zusätzlichen Wassermengen aufnehmen kann, ohne dass andere Gebäude in der Nähe gefährdet werden. Diese Prüfung und dessen Ergebnis muss vor Verabschiedung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat vorliegen und einer Beteiligung der Öffentlichkeit zugeführt werden.</p> <p>B) Die Kläranlage und eventuell Regenrückhaltebecken die Wassermassen bei Extremwetterereignissen wie im Ahr- und Erfttal aufnehmen können.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Bushaltestelle Rathaus und auch die Haltestelle Schule befinden sich in erreichbarer Entfernung, die Verwendung fossiler Brennstoffe ist ausgeschlossen, der kommunale Wärmeplan wird entsprechend der Rechtslage erstellt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation und der Kläranlage wird im weiteren Verfahren geprüft.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>C) Ob ein Alarm- und Evakuierungsplan vorliegt. Insbesondere aus dem Erfordernis, wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen für den Bebauungsplan erwirken zu müssen, ergibt sich zugleich, dass der Vollzug des Bebauungsplans zugleich für die unionsrechtlichen und nationalen Bewirtschaftungsziele nach der WRRL und dem WHG relevant ist und folglich ein Fachbeitrag WRRL erstellt werden muss und einer Beteiligung der Öffentlichkeit zugeführt werden muss. Auf die einschlägige Rechtsprechung des EuGH und des BVerwG zur Rechtsfolge der Unwirksamkeit einer Planung, die ohne, dass die Öffentlichkeit zu den Belangen der WRRL beteiligt wurde und ohne, dass die Planung explizit im Hinblick auf die Bewirtschaftungsziele geprüft worden ist, erlassen wird, wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>5.) Widerspruch zu anderen Stadtratsbeschlüssen Der Stadtrat Bopfingen hat sich eindeutig gegen weitere Bodenversiegelung und Verlust von landwirtschaftlichen Flächen für die Nahrungsmittelproduktion ausgesprochen (wie andere Gemeinden im Ostalbkreis auch). Gleichzeitig wird aber durch das Baugebiet „Haldenbruck“ erhebliche landwirtschaftliche Flächen für die Nahrungsmittelerzeugung (Mais, Weizen, Gerste, Raps) entzogen. Hier steht der Stadtrat und die Stadt Bopfingen im Widerspruch zu ihren eigenen Beschlüssen. Auch das Argument, dass ein erheblicher Bedarf an Bauflächen in Bopfingen durch Bauwillige besteht, ist anzuzweifeln. Von den bisher ausgewiesenen Baugebieten in Oberdorf, Kerkingen und Schlossberg sind bisher kaum bis keine Bautätigkeiten zu sehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Nicht Thematik des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Bauflächenbedarfsnachweis der Stadt Bopfingen stellt für Unterriffingen die Notwendigkeit eines Bebauungsplans fest, weil der Bedarf an Bauflächen nicht durch das vorhandene Innenentwicklungspotential gedeckt werden kann.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>6.) Bauflächenbedarfsnachweis der Stadt Bopfingen</p> <p>Der vorliegende Bauflächenbedarfsnachweis stammt aus dem Jahr 2021 und dürfte somit auf Grund der Entwicklung am Kapitalmarkt und Immobilienmarkt überholt sein. Auf der Internetseite der Stadt Bopfingen sind zwar nur 2 freie Bauplätze in Aufhausen aufgeführt, aber die freien Bauplätze in den Neubaugebieten Kerkingen, Schlossberg und Oberdorf fehlen auf der Internetseite der Stadt Bopfingen. Schlossberg soll 2022 umgesetzt werden, ist aber längst umgesetzt und erschlossen. Oberdorf ist nicht aufgeführt und wird z.Zt. nur schleppend bebaut. Gleiches gilt für das Baugebiet in Kerkingen. Somit ist davon auszugehen, dass noch genügend Bauplätze für Bauwillige in der Stadt Bopfingen zur Verfügung stehen. Des Weiteren hat die Bevölkerung in Bopfingen in den letzten 20 Jahren um 8% abgenommen. Auch die Altersstruktur in Bopfingen wird sich drastisch verändern. Gerade junge Menschen, die bauen wollen und können nehmen in den nächsten Jahren stark ab. Siehe hierzu auch die Tabelle auf Seite 6 des Gutachtens. Die veränderte Altersstruktur (demographischer Wandel) führte schon und wird in Zukunft noch zu höheren Leerständen an Häusern und Wohnungen führen. D.h. es sollten genügend Leerstände in Bopfingen vorhanden sein, die es zu heben gilt. Dieses Potential ist schon allein wegen dem vorgegebenen schonenden Umgang mit Böden und wegen des bauplanungsrechtlichen Vorrangs der Nachverdichtung (§1a Abs. 2 BauGB) zu heben. Vor einer Beschlussfassung zu dem Bebauungsplan „Haldenbruck“ ist erst eine Bestandsaufnahme, Überprüfung und Anpassung des Bauflächenbedarfsnachweises durchzuführen. Dies würde Steuergelder, die an anderen Stellen dringend benötigt werden (wie. z.B. Wärmeplanung, Umsetzung eines Wärmeplanes zum Klimaschutz oder Klimaanpassungen), sparen. Die Stadt Bopfingen wird sich durch die Kosten zur Erschließung des eines Baugebietes in Bopfingen („Im Neufeld“) von 2,1 Millionen Euro im Jahr 2024 weiter verschulden (Neuverschuldung 2024 ca. 5 Millionen Euro),</p> <p>Es ist vor der endgültigen Beschlussfassung daher zu prüfen, inwieweit wirklich noch die im Gutachten von Juli 2021 getroffenen Annahmen auf Grund der geänderten Bedingungen auf dem Immobilien- und Baumarkt noch gültig sind. Zu prüfen ist damit,</p> <p>a) Ob überhaupt noch die prognostizierten Bauwilligen vorhanden sind. Dies ist über eine Abfrage zu gewährleisten. Und es ist auch zu prüfen, inwieweit sich Bauwillige für andere Baugebiete in anderen umliegenden Gemeinden beworben haben und überhaupt noch in Bopfingen bauen wollen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Bauflächenbedarfsnachweis wurde 2024 überarbeitet.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>b) Inwieweit die vorhandenen Baulücken laut Gutachten von 07/2021 von 42 Bauplätze (Tabelle „nur“ 41 Bauplätze) nicht ausreichend für die Bauwilligen sind nach Überprüfung von Punkt a.</p> <p>c) Ob in den bisher ausgewiesenen Bebauungsplänen wegen der geänderten Situation auf dem Baumarkt nicht genügend Grundstücke zurückgegeben wurden oder nicht bebaut werden können und somit wieder zum Verkauf durch die Stadt Bopfingen zur Verfügung stehen.</p> <p>Wir bitten um schriftliche Bestätigung der fristgerechten Abgabe unserer Stellungnahme, sowie weitere Beteiligung am Verfahren und schriftliche Unterrichtung über die Abwägung und Abstimmung im Stadtrat der Stadt Bopfingen.</p>	
<p>17. Regionalverband Ostwürttemberg, Schwäbisch Gmünd Vom 21.02.2024</p>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans betrifft landwirtschaftliche Flächen, die gemäß des Regionalplans 2010 der Region Ostwürttemberg als Schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz festgelegt sind.</p> <p>PS 3.2.2.1 (G) Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz</p> <p>Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.</p> <p>Es handelt sich hier um einen Grundsatz der Raumordnung, der entsprechend § 4 (1) ROG sowie § 4 LPIG in der Abwägungsentscheidung berücksichtigt werden muss.</p> <p>Angesichts der fortschreitenden „Planreife“ der Regionalplanfortschreibung erweist sich eine Beurteilung möglicher Ziel- und Grundsatzbetroffenheiten aus der Perspektive des Regionalpanentwurfs 2035 für ebenfalls sinnvoll. In diesem Zusammenhang werden im Rahmen des Regionalplanentwurfs 2035 jedoch weder Ziele noch Grundsätze der Raumordnung berührt (Weißfläche).</p>	<p>Der Regionalplan 2035 ist seit dem 12.09.2025 rechtskräftig. Die Fortschreibung des Regionalplans stellt den Planbereich als „Weißfläche“ dar. Es werden weder Ziele noch Grundsätze der Raumordnung berührt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen von	Inhalt der Anregungen	Beschluss des Gemeinderats
	<p>Bedarfsbegründung</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass die geplante Fläche nicht als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten ist, ist der Bedarf mittels Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15. Februar 2017 nachzuweisen. Außerdem weisen wir darauf hin, dass der Flächennutzungsplan im Zuge der vorliegenden Planung berichtigt werden muss (Parallelverfahren). Im Rahmen der Bedarfsbegründung ist ebenso eine Auseinandersetzung mit den bestehenden Wohnbauflächenpotenzialen erforderlich. Vor dem Hintergrund des § 1 Abs. 2 BauGB (sparsamer und 2 schonender Umgang mit Grund und Boden) und dem Plansatz 3.1.9 (Z) im Landesentwicklungsplan 2002 BW (Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden auf das Unvermeidbare), weist der Regionalverband darauf hin, dass vorhandene Baulücken und Baulandreserven vorrangig zu erschließen sind.</p> <p>Brutto-Wohndichte</p> <p>Der Regionalverband Ostwürttemberg weist außerdem auf die Einhaltung der Mindestbruttowohndichte (Einwohner pro Hektar) hin. Bei Bopfingen handelt es sich um ein Unterzentrum. In den Hinweisen des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist für Unterzentren ein Orientierungswert von 70 EW/ha angegeben. Der Regionalverband Ostwürttemberg sieht für Unterzentren im ländlichen Raum eine Siedlungsdichte von 50 EW/ha vor. Dem Begründungsteil des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wird eine Berechnung der Siedlungsdichte zugrunde gelegt. Der errechnete Dichte-Wert von 32 EW/ha unterschreitet die Vorgaben des Ministeriums und des Regionalverbands bei weitem. Die Planung ist im weiteren Verfahren so anzupassen, dass die Mindestsiedlungsdichte von 50 EW/ha erreicht wird (z. B. durch Reihenhausbebauung oder Verkleinerung der Grundstücke).</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Der Bauflächenbedarfsnachweis der Stadt Bopfingen liegt der Begründung als Anlage bei.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen. Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird Geschosswohnungsbau zugelassen, um die Wohndichte innerhalb des Plangebiets zu erhöhen.</p>

Gefertigt:
Fellbach, den 10.03.2025
Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Planung