



VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
BOPFINGEN – KIRCHHEIM AM RIES - RIESBÜRG

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

- Vorentwurf -

Anerkannt: Bopfingen, 29.01.2025

BM Dr. Bühler, Verbandsvorsitzender

Gefertigt: Ellwangen, 29.01.2025

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

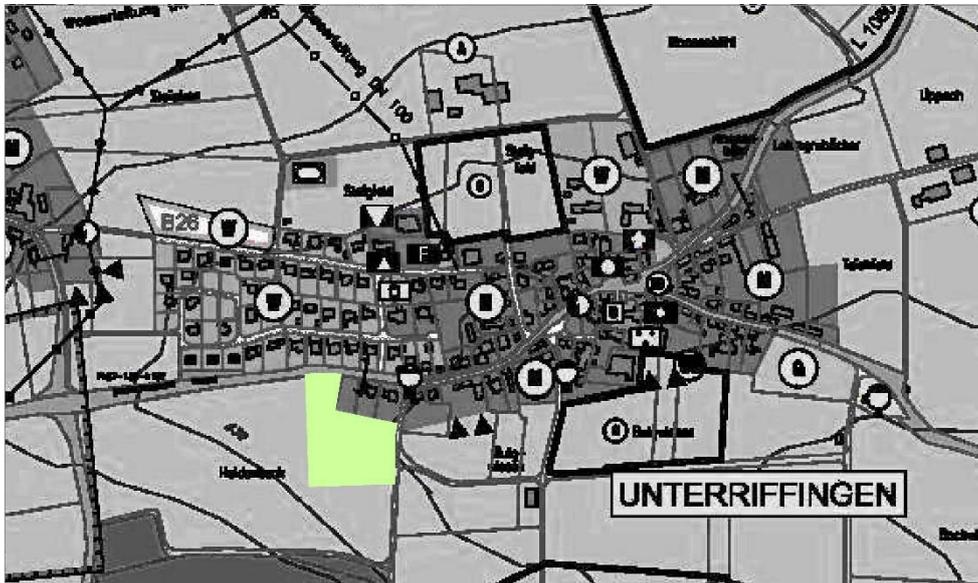


Abb. 1: Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP (rechtswirksam seit 26.08.2005) mit Darstellung der Bestandsfläche (M 1:5.000)

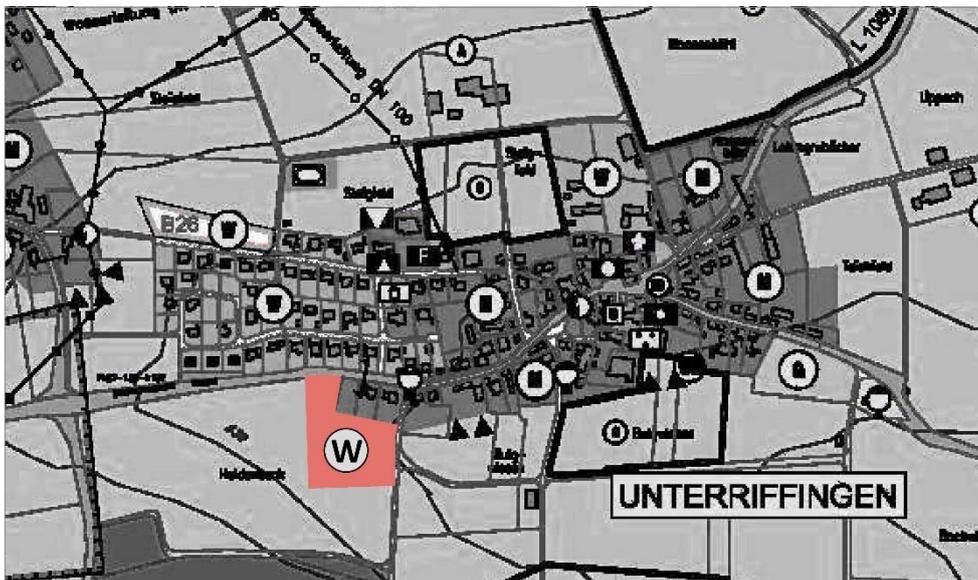


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP mit Darstellung der Planungsfläche (M 1:5.000)

Zeichenerklärung

Bestand	
	Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
	Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4 BauGB)

Begründung

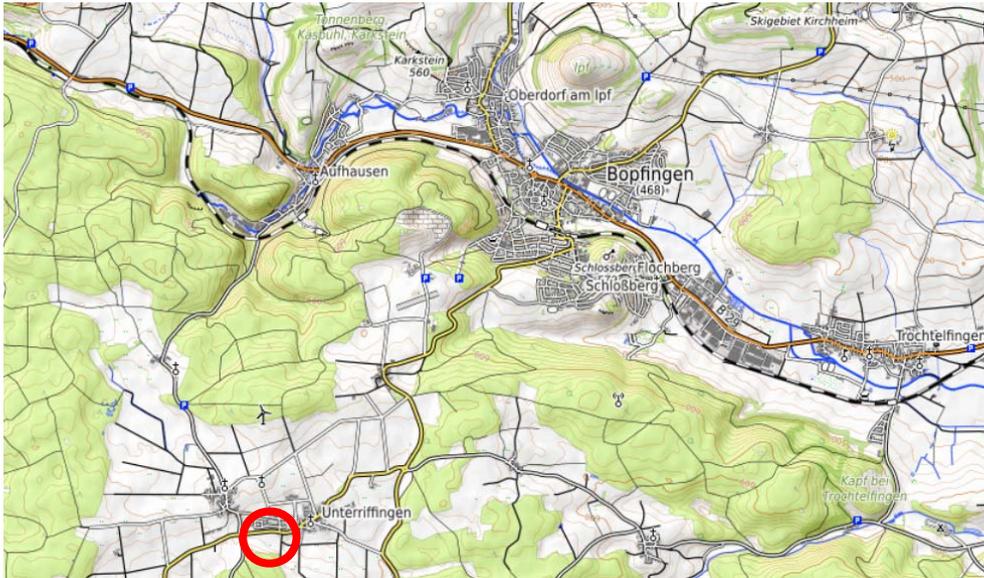


Abb. 3: Übersichtsplan, Auszug aus der Topographischen Karte (OpenTopoMap)

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 beigefügt.

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 __.__.2025 UND
IN DEN AMTSBLÄTTERN ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT
STADT BOPFINGEN NR. __/2025 AM __.__.2025
GEMEINDE KIRCHHEIM AM RIES NR. __/2025 AM __.__.2025
GEMEINDE RIESBÜRG NR. __/2025 AM __.__.2025

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

ENTWURFS- UND VERÖFFENTLICHUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB
GEFASST AM __.__.2025 UND
BEKANNTMACHUNG DER VERÖFFENTLICHUNG IN DEN AMTSBLÄTTERN
STADT BOPFINGEN NR. __/2025 AM __.__.2025
GEMEINDE KIRCHHEIM AM RIES NR. __/2025 AM __.__.2025
GEMEINDE RIESBÜRG NR. __/2025 AM __.__.2025
UND VERÖFFENTLICHUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM __.__.2025 BIS __.__.2025

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 6 BAUGB
GEFASST AM __.__.2025

AUSFERTIGUNG
DIE ÜBEREINSTIMMUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG MIT DEM AM __.__. 2025
GEFASSTEN FESTSTELLUNGSBESCHLUSS WIRD BESTÄTIGT.
STADT BOPFINGEN, DEN __.__.2025

BM DR. BÜHLER, VERBANDSVORSITZENDER

GENEHMIGUNG GEMÄSS § 6 BAUGB
DURCH DAS LANDRATSAMT OSTALBKREIS,
ERTEILT MIT ERLASS VOM __.__.2025
AZ.:

RECHTSVERBINDLICH GEMÄSS § 6 BAUGB
DURCH BEKANNTMACHUNG IN DEN AMTSBLÄTTERN
STADT BOPFINGEN NR. __/2025 AM __.__.2025
GEMEINDE KIRCHHEIM AM RIES NR. __/2025 AM __.__.2025
GEMEINDE RIESBÜRG NR. __/2025 AM __.__.2025

Anlagen

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



Bauflächenbedarfsnachweis der Stadt Bopfingen

Auftraggeber: **Stadt Bopfingen**
Amt für Stadtentwicklung, Bauwesen u. Wirtschaftsförderung
73441 Bopfingen
Tel. (07362) 801-0

Bearbeitung: **Stadt Bopfingen**
Amt für Stadtentwicklung,
Bauwesen und Wirtschaftsförderung
in Zusammenarbeit mit

HPC AG
Nördlinger Straße 16,
86655 Harburg (Schwaben)

Dipl.-Ing. Michael Jeltsch
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner



Stand: **22.07.2021 / 21.03.2024**

INHALTSANGABE

BAUFLÄCHENBEDARFSNACHWEIS DER STADT BOPFINGEN	1
1. ANLASS UND RECHTSGRUNDLAGEN	3
2. STADTGESCHICHTE / STRUKTUR / ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE	4
3. STRUKTURDATEN UND ENTWICKLUNGSTENDENZEN	5
4. FLÄCHENPOTENTIALE ZUM ZEITPUNKT DER PLANAUFGSTELLUNG	6
4.1 Übersicht Stadtgebiet	6
4.2 Nicht beplante Wohn- und Mischflächen aus dem FNP	7
4.3 Baulücken und Innenentwicklungspotentiale in den Stadtteilen	9
4.3.1 Vorbemerkungen zur Nutzung von Innenentwicklungspotentialen	9
4.3.2 Bopfingen („Kerngebiet“)	11
4.3.3 Oberdorf („Kerngebiet“)	13
4.3.4 Schloßberg / Flochberg („Kerngebiet“)	15
4.3.5 Aufhausen („Stadtrandgebiet“)	18
4.3.6 Trochtelfingen („Stadtrandgebiet“).....	21
4.3.7 Baldern („ländlich geprägtes Gebiet“).....	24
4.3.8 Kerkingen („ländlich geprägtes Gebiet“).....	26
4.3.9 Unterriffingen („ländlich geprägtes Gebiet“)	28
4.3.10 Dorfen („ländlich geprägtes Gebiet“)	29
4.3.11 Härtsfeldhausen („ländlich geprägtes Gebiet“).....	31
4.3.12 Itzlingen („ländlich geprägtes Gebiet“).....	32
4.3.13 Ergebnis der Prüfung der noch nicht bebauten Wohn- und Mischflächen in B-Plänen	33
4.3.14 Ergebnis der Bewertung der Innenentwicklungspotentiale	34
5 WOHNFLÄCHENBEDARFSERMITTLUNG	35
5.1 Belegungsdichterückgang	35
5.2 Prognostizierte Bevölkerungsprognose	35
5.3 Wohnflächenbedarfsanspruch (=EZ).....	35
5.4 Berücksichtigung der Bruttomindestwohndichte	35
5.5 Berechnung des relativen Flächenbedarfs	35
5.6 Ermittlung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs	36
6 KOMMUNALE BESONDERHEITEN	37
7 ALTERNATIVPRÜFUNG	39
8 FAZIT - BAUFLÄCHENBEDARF UND -AUSWEISUNG	39

1. ANLASS UND RECHTSGRUNDLAGEN

Im Stadtgebiet Bopfingen besteht ein akuter Bedarf an Wohnraum, welcher durch entsprechende Anfragen von zahlreichen Bauwilligen belegt ist. Aktuell bestehen keine ausreichenden verfügbaren Ressourcen für eine Wohnbauentwicklung zur Deckung des Wohnraumbedarfs.

Eine angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist durch die Stadt Bopfingen sicherzustellen. Dies erfolgt durch Erschließung von Innenentwicklungspotentialen, die Schließung von bestehenden Baulücken und durch Aufstellung von neuen Bebauungsplänen. Die Planungshoheit liegt hierbei bei der Stadt Bopfingen.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen durch die Stadt Bopfingen setzt gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) voraus, dass diese gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind, d.h. generell ein entsprechender Bedarf für die Festsetzung von geplanten Baugebieten nachgewiesen werden kann. Ein entsprechender Nachweis wird im Folgenden erbracht.

Der Bauflächenbedarfsnachweis erfolgt gemäß dem Schreiben des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 15.02.2017 zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens“. Der im Folgenden aufgeführte Bauflächenbedarfsnachweis zeigt den örtlichen Bedarf an Bauflächen und die Möglichkeiten deren Bereitstellung auf (Alternativenprüfung). Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ und berücksichtigt dabei das Gebot der vorrangigen Innenentwicklung.

Gemäß Landesentwicklungsplan BW 2002 ist die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die vorhandenen Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen. Zudem sind Baulücken oder Konversionsflächen vor einer Außenentwicklung in Betracht zu ziehen (LEP 2002, Planansatz 3.1.9 (Z)). Die Bauleitplanung ist dazu angehalten, das Innenentwicklungspotential ihrer Gemeinde zu erheben und zu nutzen. Als gesetzliche Vorgaben des BauGB sind insbesondere zu berücksichtigen:

- § 1 Abs. 4 BauGB – *Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Planansatz 3.1.9 LEP (Z);*
- § 1 Abs. 5 BauGB – *Planungsleitlinien sollen u. a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für den Klimawandel sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen;*
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – *sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlichen oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*
- § 5 Abs. 1 BauGB besagt, dass sich die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde am vorhersehbaren Bedarf orientieren muss.

Die Vorgaben des BauGB zum Gebot der vorrangigen Innenentwicklung, dem sparsamen Umgang mit Fläche und Boden und dem nachweislichen Bedarf von Bauwerbern an Wohnbauflächen sind zu berücksichtigen und entsprechend in die Abwägung ein-

zustellen. Der vorliegende Bauflächenbedarfsnachweis zeigt auf, dass die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung und Durchführung von Bauleitplanungen in den Teilorten gegeben sind, die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden und keine geeigneten Planungsalternativen bestehen.

2. STADTGESCHICHTE / STRUKTUR / ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE

Die Stadt Bopfingen liegt im Egertal zu Füßen des Zeugenbergs Ipf an der westlichen Eingangspforte zum Ries. Die Gemarkung mit dem Zeugenberg ist die reichste archäologische Fundlandschaft im Ostalbkreis. Auf dem Ipf befinden sich mächtige vorgeschichtliche Befestigungsanlagen, Zeugnisse eines Bronze- und eisenzeitlichen Zentrums, mit zentralörtlicher Funktion. Aus der Alemannischen Siedlung (um 500) entstand etwa im 8. Jahrhundert der Markort Bopfingen, der 1153 zur Stadt erhoben wurde und seit 1241 als Reichsstadt gilt. In der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts erlebte Bopfingen eine Blütezeit mit reger Bautätigkeit. Rückschläge hatte die Stadt während und nach dem Dreißigjährigen Krieg zu verzeichnen und erst im 18. Jahrhundert konnten die arg zerrütteten Finanzen der Stadt durch einen kaiserlichen Ökonomieplan teilweise gefestigt werden. Nach dem Frieden von Lunéville 1802 verlor Bopfingen seine Reichsfreiheit und kam an Bayern, 1810 an Württemberg und gehörte bis 1938 zum Oberamt Neresheim, danach zum Landkreis Aalen und seit 1973 zum Ostalbkreis (Quelle: Homepage Stadt Bopfingen).

Zu Bopfingen mit den ehemals selbstständigen Gemeinden Aufhausen, Baldern, Flochberg, Kerkingen, Oberdorf am Ipf, Schloßberg, Trochtelfingen und Unterriffingen gehören neben der Kernstadt Bopfingen 32 Dörfer, Weiler, Höfe und Häuser. Über die Hälfte der Bevölkerung wohnt in den Teilorten (Quelle: Homepage Stadt Bopfingen).

Die Stadt Bopfingen ist ein zentraler Ort (Unterzentrum) am Riesrand und liegt zwischen den Zentren Aalen und Ellwangen auf württembergischer Seite und Nördlingen auf bayerischer Seite. Die Stadt Bopfingen ist zum württembergischen Gebiet topographisch durch die auf der Röttlinger Höhe verlaufende europäische Wasserscheide getrennt. Gleichzeitig ist der Bereich begrenzt durch den starken östlichen bayerischen Raum Donau-Ries und der Stadt Nördlingen. Sowohl die europäische Wasserscheide, als auch die Landesgrenze nach Bayern geben der Stadt Bopfingen ein gewisses Alleinstellungsmerkmal und insbesondere eine Begrenzung im Einzugsgebiet des Einzelhandels und der grundsätzlichen Entwicklung. Bopfingen ist in weiten Teilen somit auf sich allein gestellt und hat damit gewichtige zentralörtliche Funktionen zu erfüllen. Die Funktion als Unterzentrum muss die Stadt durch das Kernstadtgebiet erfüllen.

Die acht weiteren Teilorte der Stadt Bopfingen stellen mit ca. 6.000 Einwohnern ungefähr die Hälfte der Bevölkerung Bopfingens dar. Neben der zentralörtlichen Funktionen muss die Stadt Bopfingen auch die Entwicklung in den acht Teilorten aufrecht erhalten. Dies bedeutet eine große Herausforderung in den zum Teil sehr ländlich geprägten Teilorten. Hierbei zu erwähnen sind hohe Aufwendungen der Infrastruktur, der Grundversorgung, der Bildung und vor allem in der Zukunftsperspektive für junge Familien und für das Wohnen im Ort. Deshalb ist es von großer und besonderer Bedeutung, dass den Teilorten eine Zukunftsperspektive mit Wohnraum und Aufenthaltsqualität gegeben wird. Die Attraktivität dieser Teilorte hängt maßgeblich davon ab, dass Wohnraum für die jungen Familien aus dem eigenen Ort geschaffen wird. Die junge Bevölkerung der Teilorte ist deutlich von dem Wunsch geprägt, im eigenen Teilort, in dem man aufgewachsen ist und mit dem man sich identifiziert hat, weiterleben und wohnen zu können. Diese junge Bevölkerung ist auf den eigenen Teilort fixiert, sodass z. B. junge Menschen aus Unterriffingen nicht nach Trochtelfingen, Baldern oder Kerkingen

ziehen möchten. Und dies genauso umgekehrt. Es ist deshalb Aufgabe der Stadt Bopfingen, in jedem der einzelnen Teilorte geeigneten Raum für Wohnentwicklung vorzuhalten.

Gleichzeitig muss auch die Kernstadt Bopfingen Neubauf Flächen zur Verfügung stellen, um die Attraktivität für zuziehende Familien darzustellen und Entwicklungschancen nicht zu verpassen. Ebenso ist in den letzten Jahren deutlich spürbar, dass Wohnraumbedarf nicht nur vermehrt aus der eigenen Bevölkerung besteht, sondern dass aus den umliegenden Bereichen deutlich mehr Nachfragen und Interesse an Wohnraum in Bopfingen besteht. Ein weiterer Aspekt ist dabei, dass der Standort Bopfingen eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung vollzogen hat. Mit inzwischen insgesamt rund 4.500 Arbeitsplätzen und einem gesunden Branchenmix an Einzelhandel, Gewerbe und Industrie ist ein erhöhter Wohnraumbedarf für Arbeitnehmer bzw. Einpendler gegeben.

3. STRUKTURDATEN UND ENTWICKLUNGSTENDENZEN

Die Stadt Bopfingen zählt derzeit insgesamt 11.904 Einwohner (Quelle: Stadt Bopfingen; Stand 30.11.2023). Die Bevölkerungsdichte beträgt damit ca. 155 Einwohner / km² und liegt damit unter dem durchschnittlichen Landeswert von 310 Einwohner / km² (Stand 2017, Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg). Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zeichnet sich jedoch ein positiver Trend ab, welcher gemäß Prognose auch anhalten wird (siehe Tabelle 1).

Die Stadt Bopfingen liegt gemäß Landesentwicklungsplan an der in West-Ost-Richtung von Aalen nach Nördlingen verlaufenden Entwicklungssachse. Die Stadt Bopfingen stellt ein Unterzentrum dar. Die umliegenden Flächen zählen zum Ländlichen Raum im engeren Sinne.

Im Regionalplan Ostwürttemberg ist Bopfingen als zentraler Ort der Region (Unterzentrum) und als ein regionaler Schwerpunkt für Dienstleistungen und Gewerbe an der Entwicklungssachse ausgewiesen. Gemäß Regionalplan ist die weitere großräumige Siedlungsentwicklung der Region Ostwürttemberg vorrangig auf Siedlungsbereiche an den Entwicklungsachsen mit ihren leistungsfähigen Bandinfrastrukturen – Schiene, Straßen und Trassen der Energieversorgung – sowie auf Siedlungsbereiche der zentralen Orte mit ihren besonders guten sozialen und kulturellen Versorgungseinrichtungen auszurichten. In diesen Siedlungsbereichen ist eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnen- und soweit erforderlich durch Außenwanderungsgewinne, eine gezielte Vermehrung der Arbeitsplätze durch Neuansiedlung und Erweiterung sowie ein gezielter Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen im Versorgungskern des zentralen Ortes anzustreben. Diese Voraussetzungen treffen für die Stadt Bopfingen in vollem Umfang zu.

Die Lage an der Entwicklungssachse sowie die oben aufgeführten Ziele des Regionalplanes rechtfertigen ein angemessenes Wachstum für die Stadt Bopfingen. Dabei ist auch anzumerken, dass sich die Stadt Bopfingen im Einzugsgebiet / Nahbereich des Mittelzentrums Stadt Aalen mit entsprechendem Arbeitsmarkt befindet und selbst über zentrale Infrastruktureinrichtungen verfügt, welche die Stadt Bopfingen als attraktiven Wohnort erscheinen lassen. Die ÖPNV-Anbindung an die großen Kreisstädte Aalen und Nördlingen ist mit Schiene und Straßen sehr gut entwickelt und wird entsprechend gut genutzt.

Mit der Bauleitplanung trägt die Stadt Bopfingen für seine Bürger vorausschauend Sorge für die angemessene Bereitstellung von Wohnraum für die folgenden Jahre. Die künftige Bevölkerungsentwicklung lässt sich aus folgender Tabelle des Statistischen Landesamtes BW zur prognostizierten Entwicklung der Bevölkerung in Bopfingen aufzeigen:

Vorausrechnung

- andere regionale Einheit -

Auswahlmenü Hilfe

Bevölkerungsvorausrechnung nach Altersgruppen

Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 mit Wanderungen nach 5 Altersgruppen						
Stadt Bopfingen (Ostalbkreis)						
Jahr	Insgesamt	Davon im Alter von ... bis unter ... Jahren				
		unter 20	20 - 40	40 - 60	60 - 85	85 und mehr
2017 ¹⁾	11.732	2.426	2.654	3.393	2.949	310
2018	11.797	2.423	2.672	3.380	3.001	321
2019	11.854	2.389	2.699	3.357	3.082	327
2020	11.886	2.377	2.704	3.326	3.132	347
2021	11.925	2.363	2.730	3.262	3.208	362
2022	11.965	2.356	2.735	3.221	3.265	388
2023	11.987	2.339	2.746	3.181	3.310	411
2024	12.008	2.327	2.736	3.157	3.350	438
2025	12.024	2.326	2.738	3.114	3.383	463
2026	12.052	2.334	2.722	3.086	3.431	479
2027	12.064	2.337	2.713	3.078	3.449	487
2028	12.075	2.351	2.679	3.063	3.497	485
2029	12.098	2.350	2.658	3.057	3.558	475
2030	12.105	2.347	2.631	3.059	3.624	444
2031	12.107	2.368	2.582	3.056	3.670	431
2032	12.113	2.367	2.556	3.066	3.688	436
2033	12.123	2.371	2.541	3.080	3.693	438
2034	12.128	2.374	2.509	3.079	3.700	466
2035	12.134	2.362	2.504	3.079	3.692	497

1) 2017: Bevölkerungsfortschreibung zum 31.12.; restliche Jahre: Ergebnisse der Hauptvariante der regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017. Methodenbeschreibung.

Datenquelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2017; Hauptvariante.

Tab. 1: Statistik des Statistischen Landesamtes BW zur Bevölkerungsentwicklung in Bopfingen (Quelle: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/Vorausrechnung>)

4. FLÄCHENPOTENTIALE ZUM ZEITPUNKT DER PLANAUFSTELLUNG

4.1 Übersicht Stadtgebiet

Das Stadtgebiet Bopfingen lässt sich grob in folgende Teilgebiete unterschiedlicher Prägung gliedern:

- das „Kerngebiet“ mit den zusammengewachsenen Teilorten Bopfingen, Oberdorf, Flochberg und Schlossberg;
- das „Stadtrandgebiet“ mit den Teilorten Trochtelfingen und Aufhausen;
- die „ländlich geprägte Gebiete“ mit den Teilorten Kerkingen, Itzlingen, Baldern, Unterriffingen, Dorfen und Härtsfeldhausen.

Es bestehen in den Teilgebieten unterschiedlich gelagerte Interessen und städtebauliche Entwicklungsziele. In den außerhalb des „Kerngebiets“ gelegenen Teilorten besteht der künftige Bauflächenbedarf i.d.R. aus den jeweiligen Teilorten heraus (Eigenbedarf). Jeder Teilort beansprucht die Vorhaltung von Bauplätzen für den „eigenen, inneren“ Bedarf. Diese Flächen sind damit für die Bereitstellung von Wohnraum für den städtischen Bereich nicht relevant.

Für das gesamte Stadtgebiet wird im Folgenden detailliert untersucht, ob bauliche Entwicklungen im Rahmen der Bestandsflächen (Innenentwicklung und Nachverdichtung) oder innerhalb der im wirksamen Flächennutzungsplan bereits geplanten bzw. ausgewiesenen Bauflächen möglich sind.

4.2 Nicht beplante Wohn- und Mischflächen aus dem FNP

Im Stadtgebiet Bopfingen („Kerngebiet“) sind im FNP folgende Bauflächenpotentiale vorhanden:

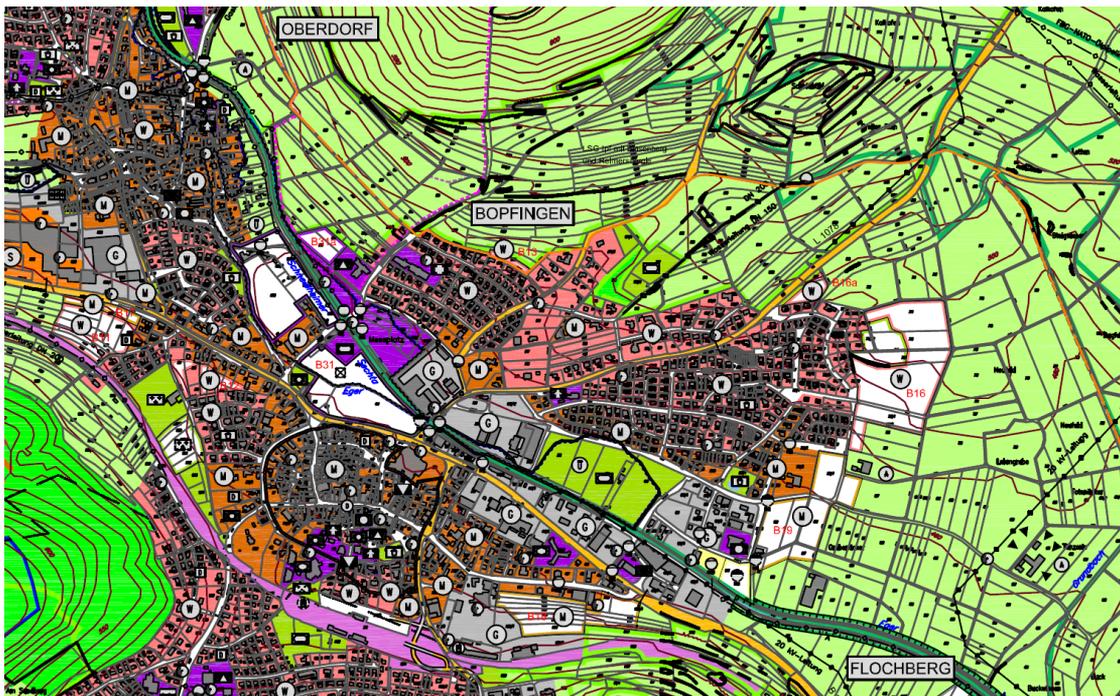


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg (2004)

Geplante Baufläche B 16 (Wohngebiet) „Kirchheimer Feld“ / BPlan „Im Neufeld“:

Der südliche Teil entspricht dem sich im Verfahren (nach § 2 ff. BauGB) befindenden Bebauungsplan „Im Neufeld“. Dieser Bebauungsplan stellt eine geeignete Erweiterung der Siedlungsentwicklung im „Kerngebiet“ der Stadt Bopfingen dar. Im Bebauungsplan werden insgesamt 38 Bauparzellen ausgewiesen.

Eine Erweiterung des Plangebiets nach Süden ist derzeit noch durch Landwirtschaft beschränkt, soll aber langfristig entwickelt werden. Dies bedarf jedoch weiterer Untersuchungen der Planabgrenzung und der Erschließung. Zudem sind die Flächen noch nicht im Eigentum der Stadt. Insgesamt stellt das geplante Wohngebiet „Kirchheimer Feld“ mit dem darin enthaltenen Bebauungsplan „Im Neufeld“ die derzeit wichtigste und attraktivste Baulandreserve für das „Kerngebiet“ der Stadt Bopfingen dar.

Geplante Baufläche B 18 (Mischgebiet):

Dieses Gebiet hat eine verstärkte Nordhanglage. Es befindet sich im Anschluss an die Kernstadt Bopfingen und dem früheren „Sperbergelände“, welches im Bestand und in der Entwicklung gewerblich geprägt sein wird. Insofern wird hier eine gewisse Kollision in der Erweiterung Richtung Osten und der Ausweisung als Wohngebiet gesehen. Die Flächen wurden im südlichen Bereich teilweise zur gewerblichen Nutzung veräußert. Mit der Erschließung und teilweisen Umsetzung der gewerblichen Gebäude wurde bereits begonnen. Die Restfläche steht derzeit nicht als Wohnbaufläche zur Verfügung.

Geplante Baufläche B 19 (Mischgebiet):

Es handelt sich um das Gebiet Kirchheimer Feld, Erweiterung Süd. Hier ist die Gemengelage der Grundstückseigentümer und der dort noch befindlichen Landwirtschaften aufzulösen. Deshalb ist hier kurzfristig nicht mit einer Wohnbauentwicklung zu rechnen.

Geplante Baufläche B 11 (Mischgebiet):

Es handelt sich um das Gebiet Johannisfeld Süd (W, M). Wegen des Nordhangs ist auch hier die Eignung dieses Gebiets zur Entwicklung zu überprüfen. Insbesondere wird hier die Wohnentwicklung in den Hintergrund gestellt werden. Dieses Gebiet bietet sich eher als gewerbliches Entwicklungsgebiet, gegenüber dem stark geprägten Einzelhandelsbereich mit XXXLutz, Aldi u.a. an. Die Grundstückssituation ist noch nicht geklärt und gestaltet sich schwierig. Zudem wird dieses Gebiet nur durch einen Kreisell und Anschlussverbindung im Bereich der Kreuzung L 1070 Oberdorf und mehreren notwendigen Gebäudeabbrüchen erschlossen werden können.

Weitere, für die Entwicklung des Stadtgebiets Bopfingen („Kerngebiet“) jedoch nicht unmittelbar relevante Potentiale befinden sich in Aufhausen, Trochtelfingen („Stadtrandgebiet“) und Unterriffingen („ländlich geprägte Gebiete“). Für die Entwicklung des „Kerngebiets“ Bopfingen sind diese Flächen jedoch nicht geeignet, die Entwicklung erfolgt hier im Wesentlichen entsprechend dem jeweils teilortsbezogenen Bedarfs:

Geplante Baufläche Aufhausen B 7 (Wohngebiet):

Dieses Gebiet muss erst planungs- und erschließungstechnisch vertieft untersucht werden. Die Fläche gilt als Baulandreserve für den Ortsteil Aufhausen. Ein Bedarf für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist zu erwarten.

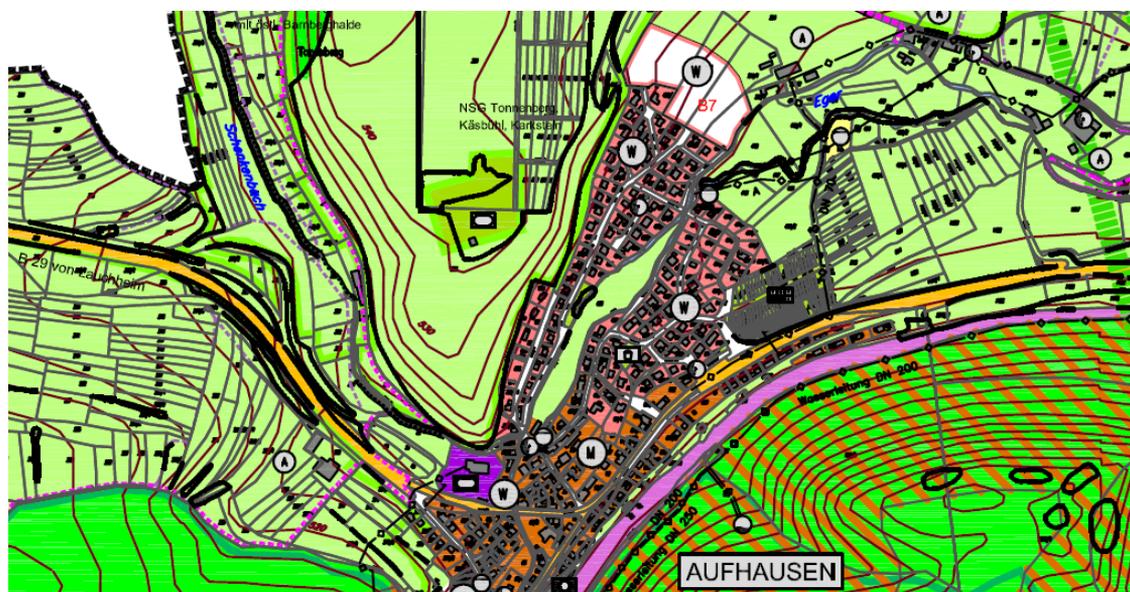


Abb.2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg (2004)

Geplante Baufläche Trochtelfingen B 25 (Wohngebiet):

Auch hier besteht weniger Interesse aus dem Kerngebiet Bopfingen nach Trochtelfingen umzuziehen. Diese Reserve kann nicht kurzfristig umgesetzt werden, da die Oberflächenwasserentsorgung und die Außengebietsabtrennung hydraulisch Richtung Südosten abgeleitet werden muss. Dies bedarf weitergehender ingenieurbautechnischer Untersuchungen und erheblichen Investitionen mit Verbindungskanälen im Abwasserbereich. Ein akuter Bedarf für die Aufstellung eines Bebauungsplans besteht derzeit aufgrund der noch bestehenden Reserven im beplanten Bereich nicht.

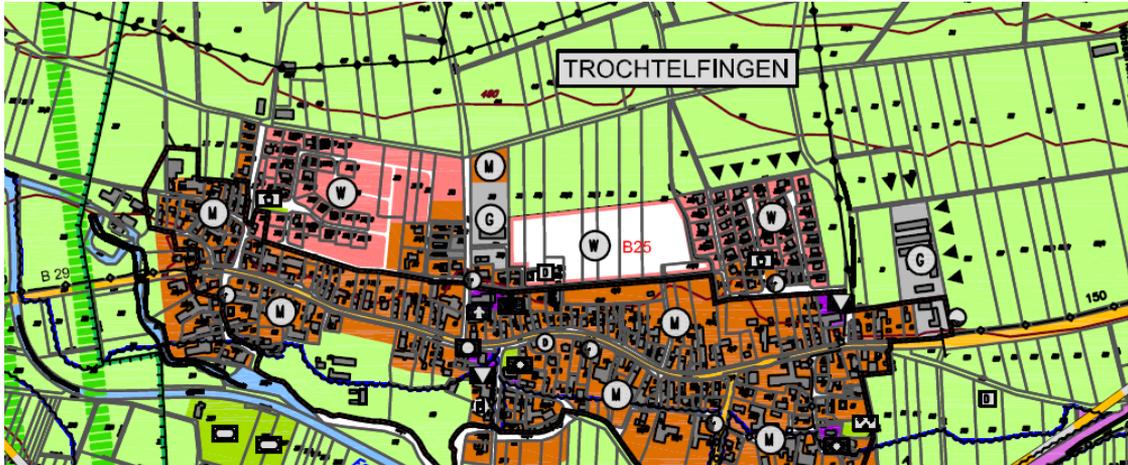


Abb.3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg (2004)

Geplante Baufläche Unterriffingen B 26 (Wohngebiet) :

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.

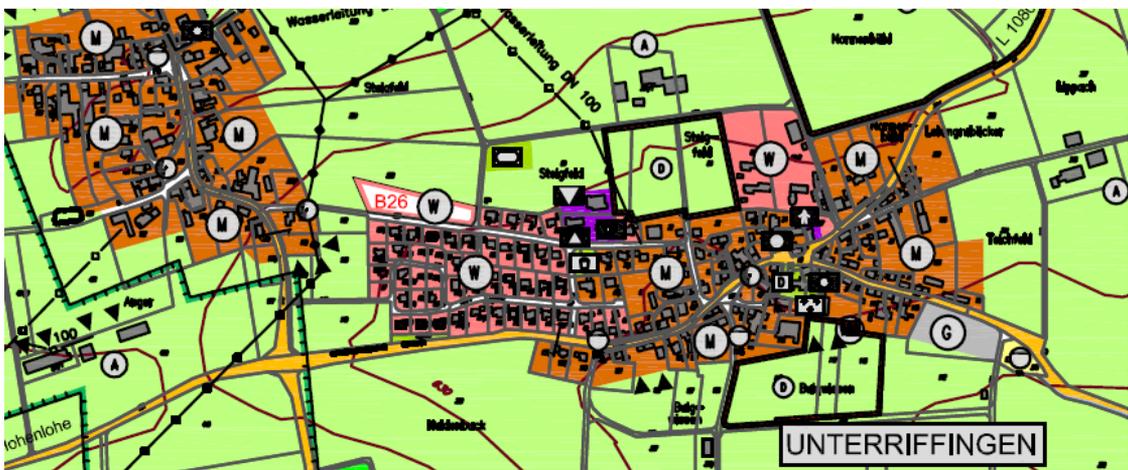


Abb.4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg (2004)

4.3 Baulücken und Innenwicklungspotentiale in den Stadtteilen

4.3.1 Vorbemerkungen zur Nutzung von Innenentwicklungspotentialen

Im „Kerngebiet“ mit der Kernstadt Bopfingen und den zusammenhängenden Teilorten Oberdorf, Flochberg und Schloßberg ist die Stadt Bopfingen stets mit Nachdruck an der Entwicklung von Baulücken und zur Verfügung stehenden Innenbereichsflächen. Die Gemengelage des Eigentums und der Zuschnitte der Flächen, die teilweise landwirtschaftliche Situation und die Erschließungsmöglichkeiten machen es schwierig, hier zur Umsetzung von innerörtlichem Potential zu kommen. Jede sich ergebende Möglichkeit wird jedoch entwickelt, wie z. B. in Oberdorf „An der Zehntscheuer“ und in der Kastellstraße, in Flochberg im Bereich Welfenstraße und Hirtenweg und in Bopfingen im Bereich des Bahnhofplatzes. In Schloßberg ist es auf Grund der unstrukturierten Kleinflächen und der mangelnden Erschließung nicht ohne ein Stadtsanierungskonzept mit erheblichen Aufwendungen möglich. Auf Grund der vielen Kleinstgrundstücke mit

Bestandsgebäuden sowie der vielen, lediglich fußläufigen Verbindungen zu den einzelnen Grundstücken, wird dies nur in einer sehr langfristigen Zukunftsaufgabe für die nächsten Generationen machbar sein können. Auf Grund der oft kleinteiligen Grundstückssituationen, die sich ergeben, ist auch im Wege einer Baulandumlegung hier kein Ansatz möglich. Oft handelt es sich auch um rückwärtige Hausgärten hinter den bebauten Flächen und somit um unerschlossene Grundstücke.

Im „Stadtrandgebiet“ von Aufhausen und Trochtelfingen ist eine innere Entwicklung auf Grund der B 29 als Ortsdurchfahrt äußerst schwierig. Eine Entwicklung entlang dieser Straßendörfer scheitert oft am Interesse und der Nachfrage. Auch hier ist die Stadt Bopfingen seit vielen Jahren bemüht, Freiflächen und Leerstände entlang der B 29 zu erwerben. Infolge soll hier durch Abbruchmaßnahmen und Lärmschutz eine Bebauung mittelfristig in zweiter Reihe angeboten werden. Hier wurden bereits mehrere Gebäude und Grundstücke erworben. Auf Grund der notwendigen Nachbarflächen konnte eine sinnvolle Umsetzung noch nicht durchgesetzt werden. Auch hier sind sicherlich Zuschussmittel z. B. über das ELR-Programm von Baden-Württemberg notwendig, um solche Wohnumfeldmaßnahmen realisieren zu können.

In Aufhausen wird derzeit um den neu gestalteten Dorfplatz ein Entwicklungskonzept zur Reaktivierung von Brachflächen und Baulücken entlang der Eger erstellt. Die Stadt Bopfingen ist in Gesprächen mit den dortigen Privateigentümern, um dieses Konzept umsetzen zu können. Dies wird jedoch auch erst mittelfristig gelingen. Die Preisvorstellungen und die Nähe zur Ortsdurchfahrt B 29 stellen in den Verhandlungen große Herausforderungen dar. Zudem kommen für solche Potentialflächen oft hohe Erschließungskosten hinzu, welche die Eigentümer oder auch die Interessenten zurückhalten lassen.

Die „**ländlich geprägten Gebiete**“ wie Baldern, Kerkingen, Itzlingen, Härtsfeldhausen und Unterriffingen haben aus den jeweiligen Teilgemeinden heraus großen Bedarf an Wohnbauflächen. So sind die bereits entwickelten Neubaugebiete in Baldern „Hochfeld“ und Kerkingen „Hofstatt“ nahezu vollständig veräußert bzw. bebaut. Auch hier ist auf Grund der Gemengelage der Eigentumsverhältnisse und der Zuschnitte der Grundstücke meist mit hinter liegenden Hausgärten eine Entwicklung äußerst schwierig. Die landwirtschaftliche Prägung dieser Teilorte und die starke Hanglage z. B. in Baldern tragen ihr Übriges dazu bei. Im Bereich der historischen „Untere Weilerstraße“ ist es der Stadt ebenfalls gelungen, mit einem Privatanlieger die Entwicklung von 2-3 Bauplätzen vorzubereiten. Die Umsetzung wird jedoch erst in der Erbfolge erfolgen können. In Härtsfeldhausen hat die Stadt Bopfingen mit privaten Grundstückseigentümern im Bereich des § 34 BauGB bereits eine Innenentwicklung mit Erschließungsvertrag erfolgreich vollzogen. Auch hier kann weiteres Wohngebiet nur an Hand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen neuen Wohngebiete umgesetzt werden. In Unterriffingen sind jegliche Versuche, ein Neubaugebiet auszuweisen oder innerörtliches Potential zu reaktivieren, gescheitert. Die Grundstückseigentümer haben trotz großer Bemühungen der Stadt und vielen Verhandlungen bisher jegliche Entwicklung verweigert. Hier wird die Stadt nur die Möglichkeit haben, an Hand eines Bebauungsplans nach § 2 ff. BauGB begleitend mit einem gesetzlichen Baulandumlegungsverfahren, eine Entwicklung zu bieten. Dies wird jedoch nur mittelfristig umgesetzt werden können. Hinzu kommt als weitere Problematik in Unterriffingen die Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben. Hier sind gesetzliche Abstände bezüglich des Lärms und des Geruchs einzuhalten.

4.3.2 Bopfingen („Kerngebiet“)

Übersicht zu den bestehenden Baulücken im Teilort Bopfingen:

Im Kerngebiet Bopfingen wurden folgende Baulücken definiert. Es handelt sich dabei um noch nicht bebaute und nicht genutzte Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen und um Innenentwicklungspotentiale im nicht beplanten Innenbereich.



Abb. 5: *Baulücken (in Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentiale) im Teilort Bopfingen (Stand 2023, Quelle: Stadt Bopfingen)*

Nicht bebaute und nicht genutzte Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen

Bei der Ermittlung des Bauflächenbedarfs sind alle „Baulücken“ mit bestehendem Bau-recht (innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne) zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die privaten als auch für die öffentliche Flächen. Die Grundstückseigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht benannt. Eine Erhebung der Flächen 2023 ergab folgendes Ergebnis:

Flurst. Nr.	BPlan Nr.	BPlan Bezeichnung	Festsetzung	öffentlich	privat
962/8	24	Kirchheimer Straße	WA	-	1
962/9	24	Kirchheimer Straße	WA	-	1
962/11	24	Kirchheimer Straße	WA	-	1
947	71	Schwab	WA	-	1
1656/4	9	Feldwiesen	WA	-	1
1656/6	9	Feldwiesen	WA	-	1
1656/9	9	Feldwiesen	WA	-	1
1665	9	Feldwiesen	WA	-	1
1757	11	Flurersflecken II	WA WR	-	1
1789/3	36	Neresheimer Straße I	k.A.	-	1
1800	11	Flurersflecken II	WA WR	-	1
1814	4	Mittleres Buchfeld I	k.A.	-	1
320	54	Schelmenwiese II	WA	-	1
323/18	54	Schelmenwiese II	WA	-	1
Summe				0	14

Tab. 2: Nicht bebaute Bauparzellen mit Baurecht in Bopfingen (Quelle: Stadt Bopfingen)

Im Kernort Bopfingen bestehen insgesamt 14 Bauparzellen mit Baurecht, wovon sich keine Fläche in öffentlicher Hand befindet. Für die 14 privaten Baugrundstücke besteht seitens der Grundstückseigentümer keine Bereitschaft für eine Bebauung bzw. für den Verkauf der Flächen oder es handelt es sich um rückwärtige Hausgärten ohne Erschließung. Die Stadt Bopfingen bemüht sich weiterhin, diese Bauflächenpotentiale für den freien Markt verfügbar zu machen.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im nicht beplanten Innenbereich

Bei der Ermittlung des Innenentwicklungspotentials sind alle „Baulücken“ wie Brachen, mögliche Verdichtungsbereiche, Umnutzungen etc. im nicht beplanten Innenbereich zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die privaten als auch für die öffentliche Flächen. Die Grundstückseigentümer sind der Stadt Bopfingen bekannt, werden aus Datenschutzgründen aber nicht benannt. Eine Erhebung der Flächen 2023 ergab folgendes Ergebnis:

Flurst. Nr.	öffentlich	privat
317	-	1
322	-	1
323/4	-	1
331	-	1
346	1	-
347/1	1	-
347/2	-	1
347/3	-	1
348/1	1	-
937/1	-	1
1630/2	-	1
1630/3	-	1
1750/3	1	-
1750/6	1	-
Summe	5	9

Tab. 3: Baulücken im nicht beplanten Innenbereich in Bopfingen (Quelle: Stadt Bopfingen)

Im Kernort Bopfingen bestehen insgesamt 14 Baulücken im unbeplanten Innenbereich, wovon sich 5 Potentialflächen in öffentlicher Hand und 9 Potentialflächen in Privatbesitz befinden. Für die privaten Grundstücke besteht für eine Siedlungsentwicklung / Verkauf keine Bereitschaft der Grundstückseigentümer. Die sich in öffentlicher Hand befindenden Grundstücke im Eigentum der Stadt Bopfingen (Flst. 346, 348/1, 347/1) können nur im gesamten Quartier entwickelt werden. Im Rahmen einer Projektentwicklung soll ein stadtnahes Wohnquartier mit Mehrfamilienhäusern entstehen! Private Flächen stehen dieser Entwicklung noch entgegen.

Das im Stadtbesitz befindliche Flst. 1750/6 steht für den öffentlichen Bedarf der angrenzenden „Stauerhalle“ zur Verfügung.

Ergebnis der Prüfung der Bauflächenpotentiale: Im Teilort Bopfingen bestehen insgesamt 28 Bauflächen (5 öffentlich, 23 privat). Damit kann der Bedarf an Bauflächen mittelfristig nicht aus den für die Stadt Bopfingen verfügbaren Flächenpotentialen aus Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentialen gedeckt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Neufeld“ ist deshalb im Verfahren.

4.3.3 Oberdorf („Kerngebiet“)

Übersicht zu den bestehenden Baulücken im Teilort Oberdorf:

Im Teilort Oberdorf wurden folgende Baulücken definiert. Es handelt sich dabei um noch nicht bebaute und nicht genutzte Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen und um Innenentwicklungspotentiale im nicht beplanten Innenbereich.



Abb. 6: Baulücken (in Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentiale) im Teilort Oberdorf (Stand 2023, Quelle: Stadt Bopfingen)

Nicht bebaute und nicht genutzte Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen

Bei der Ermittlung des Bauflächenbedarfs sind alle „Baulücken“ mit bestehendem Baurecht (innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne) zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die privaten als auch für die öffentlichen Flächen. Die Grundstückseigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht benannt. Eine Erhebung der Flächen 2023 ergab folgendes Ergebnis:

Flurst. Nr.	BPlan Nr.	BPlan Bezeichnung	Festsetzung	öffentlich	privat
193/2	13	Obere Hahnenmühle	WA	-	1
682/5	11	Nördlicher Ortsrand	WA	-	1
703/1	3	An der Kerkinger Straße	k.A.	1	-
1954	22a	Gemeines Feld - Erweiterung	WA	1	-
1956	22a	Gemeines Feld – Erweiterung	WA	1	-
1957	22a	Gemeines Feld – Erweiterung	WA	1	-
1959	22a	Gemeines Feld – Erweiterung	WA	1	-
1960	22a	Gemeines Feld - Erweiterung	WA	1	-
1961	22a	Gemeines Feld – Erweiterung	WA	-	1
1962	22a	Gemeines Feld – Erweiterung	WA	-	1
1966	22a	Gemeines Feld - Erweiterung	WA		1
Summe				6	5

Tab. 4: Nicht bebaute Bauparzellen mit Baurecht in Oberdorf (Quelle: Stadt Bopfingen)

Im Teilort Oberdorf bestehen insgesamt 11 Bauparzellen mit Baurecht, wovon sich 6 Bauparzellen in öffentlicher Hand und 5 Bauparzellen in Privatbesitz befinden.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im nicht beplanten Innenbereich

Bei der Ermittlung des Innenentwicklungspotentials sind alle „Baulücken“ wie Brachen, mögliche Verdichtungsbereiche, Umnutzungen etc. im nicht beplanten Innenbereich zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die privaten als auch für die öffentliche Flächen. Die Grundstückseigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht benannt. Eine Erhebung der Flächen 2023 ergab folgendes Ergebnis:

Flurst. Nr.	öffentlich	privat
32	-	1
57	-	1
63	-	1
90/2	-	1
93/1	-	1
96	-	1
97/1	-	1
97/2	-	1
97/3	-	1
98	-	1
189	-	1
714	-	1
Summe	0	12

Tab. 5: *Baulücken im nicht beplanten Innenbereich in Oberdorf (Quelle: Stadt Bopfingen)*

Im Teilort Oberdorf bestehen insgesamt 12 Baulücken im unbeplanten Innenbereich, wovon sich alle Potentialflächen in Privatbesitz befinden. Für die privaten Grundstücke besteht für eine Siedlungsentwicklung / Verkauf keine Bereitschaft der Grundstückseigentümer.

Ergebnis der Prüfung der Bauflächenpotentiale: Im Teilort Oberdorf bestehen insgesamt 23 Bauflächen (6 öffentlich, 17 privat). Damit kann der Bedarf an Bauflächen mittelfristig aus den für die Stadt Bopfingen verfügbaren Flächenpotentialen aus Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentialen gedeckt werden. Die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans ist deshalb voraussichtlich kurzfristig nicht erforderlich.

4.3.4 Schloßberg / Flochberg („Kerngebiet“)

Übersicht zu den bestehenden Baulücken im Teilort Schloßberg / Flochberg:

Im Teilort Schloßberg / Flochberg wurden folgende Baulücken definiert. Es handelt sich dabei um noch nicht bebaute und nicht genutzte Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen und um Innenentwicklungspotentiale im nicht beplanten Innenbereich.



Abb. 7: *Baulücken (in Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentiale) im Teilort Schloßberg / Flochberg (mit Härtsfeldhausen), (Stand 2023, Quelle: Stadt Bopfingen)*

Nicht bebaute und nicht genutzte Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen

Bei der Ermittlung des Bauflächenbedarfs sind alle „Baulücken“ mit bestehendem Bau-recht (innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne) zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die privaten als auch für die öffentlichen Flächen. Die Grundstückseigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht benannt. Eine Erhebung der Flächen 2023 ergab folgendes Ergebnis:

Flurst. Nr.	BPlan Nr.	BPlan Bezeichnung	Fest- setzung	öffent- lich	privat
414/7	5	Kapellfeld II	WA	-	1
415/5	4	Kapellfeld I	WA	-	1
415/7	4	Kapellfeld I	WA	-	1
1012	15	Kapellfeld III	WA	-	1
1013	15	Kapellfeld III	WA	1	-
1015	15	Kapellfeld III	WA	1	-
1016	15	Kapellfeld III	WA	-	1
1018	15	Kapellfeld III	WA	-	1
1019	15	Kapellfeld III	WA	-	1
242/44	9	Zwergäcker II	WA	-	1
242/60	2	Buchbrechten	WA / MI	-	1
250	2	Buchbrechten	WA / MI	-	1
251	2	Buchbrechten	WA / MI	-	1
146	7	Stoffelhardsfeld Änderung	WA	-	1
147	7	Stoffelhardsfeld Änderung	WA	-	1
148/1	7	Stoffelhardsfeld Änderung	WA	-	1
255	15	Buchbrechten II	WA	1	-
256	15	Buchbrechten II	WA	-	1
257	15	Buchbrechten II	WA	-	1
258	15	Buchbrechten II	WA	-	1

259	15	Buchbrechten II	WA	-	1
260	15	Buchbrechten II	WA	1	-
262	15	Buchbrechten II	WA	1	-
263	15	Buchbrechten II	WA	1	-
264	15	Buchbrechten II	WA	1	-
265	15	Buchbrechten II	WA	1	-
266	15	Buchbrechten II	WA	1	-
267	15	Buchbrechten II	WA	-	1
268	15	Buchbrechten II	WA	1	-
270	15	Buchbrechten II	WA	1	-
271	15	Buchbrechten II	WA	1	-
272	15	Buchbrechten II	WA	1	-
273	15	Buchbrechten II	WA	-	1
276	15	Buchbrechten II	WA	1	-
Summe				14	20

Tab. 9: Nicht bebaute Bauparzellen mit Baurecht in Schloßberg / Flochberg (Quelle: Stadt Bopfingen)

Im Teilort Schloßberg / Flochberg bestehen insgesamt 34 Bauparzellen mit Baurecht, wovon sich 14 Bauparzellen in öffentlicher Hand und 20 Bauparzellen in Privatbesitz befinden. Die sich in öffentlichen Hand befindenden Bauflächen im Neubaugebiet „Kappelfeld“ stehen für eine Bebauung unmittelbar zur Verfügung. Für die privaten Grundstücke besteht seitens der Grundstückseigentümer keine Bereitschaft für eine Siedlungsentwicklung / Verkauf.

Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan „Buchbrechten II“ mit 20 Bauparzellen (14 öffentlich, 6 privat) ist bereits umgesetzt. Von den städtischen Bauplätzen sind bereits 4 verkauft und weitere 2 für konkrete Interessenten reserviert. Die Stadt Bopfingen bemüht sich weiterhin, diese Bauflächenpotentiale für den freien Markt zu erschließen.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im nicht beplanten Innenbereich

Bei der Ermittlung des Innenentwicklungspotentials sind alle „Baulücken“ wie Brachen, mögliche Verdichtungsbereiche, Umnutzungen etc. im nicht beplanten Innenbereich zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die privaten als auch für die öffentlichen Flächen. Die Grundstückseigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht benannt. Eine Erhebung der Flächen 2023 ergab folgendes Ergebnis:

Flurst. Nr.	öffentlich	privat
18/2	-	1
33/1	-	1
425	-	1
426	-	1
427	-	1
Summe	0	5

Tab. 10: Baulücken im nicht beplanten Innenbereich in Schloßberg / Flochberg (Quelle: Stadt Bopfingen)

In den Teilorten Schloßberg / Flochberg bestehen insgesamt 5 Baulücken im unbeplanten Innenbereich, wovon sich alle Potentialflächen in Privatbesitz befinden. Für die privaten Grundstücke besteht für eine Siedlungsentwicklung / Verkauf keine Bereitschaft der Grundstückseigentümer. Zudem bedarf es in Einzelfällen der vorbereitenden Bodenordnung und ggf. in Folge der Bauleitplanung.

Ergebnis der Prüfung der Bauflächenpotentiale: Im Teilort Schloßberg / Flochberg bestehen insgesamt 39 Bauflächen (14 öffentlich, 25 privat). Damit kann der Bedarf an Bauflächen mittelfristig aus den für die Stadt Bopfingen verfügbaren Flächenpotentialen aus Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentialen gedeckt werden. Die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans ist deshalb voraussichtlich kurzfristig nicht erforderlich.

4.3.5 Aufhausen („Stadtrandgebiet“)

Übersicht zu den bestehenden Baulücken im Teilort Aufhausen:

Im Teilort Aufhausen wurden folgende Baulücken definiert. Es handelt sich dabei um noch nicht bebaute und nicht genutzte Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen und um Innenentwicklungspotentiale im nicht beplanten Innenbereich.

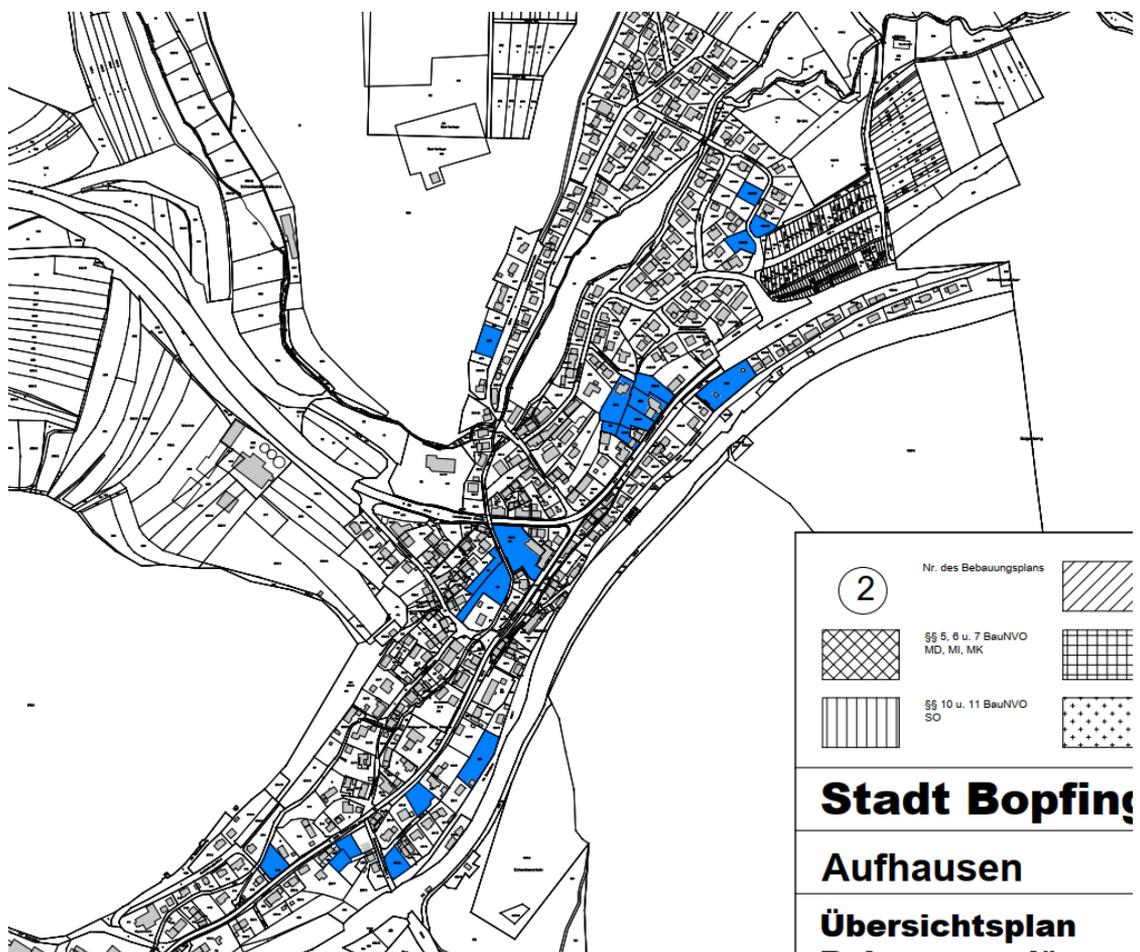


Abb. 8: Baulücken (in Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentiale) im Teilort Aufhausen (Stand 2023, Quelle: Stadt Bopfingen)

Nicht bebaute und nicht genutzte Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen

Bei der Ermittlung des Bauflächenbedarfs sind alle „Baulücken“ mit bestehendem Baurecht (innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne) zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die privaten als auch für die öffentlichen Flächen. Die Grundstückseigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht benannt. Eine Erhebung der Flächen 2023 ergab folgendes Ergebnis:

Flurst. Nr.	BPlan Nr.	BPlan Bezeichnung	Festsetzung	öffentlich	privat
117/1	11	Vic.- Weg 5 / Wörle	WA	-	1
117/11	11	Vic.- Weg 5 / Wörle	WA	-	1
119	11	Vic.- Weg 5 / Wörle	WA	-	1
675	9	Welkweg I und Tonnenberg	WA	-	1
125/11	18	Schenkensteinstraße	WA	-	1
125/12	18	Schenkensteinstraße	WA	-	1
444/10	14	Brühl III	WA	1	-
444/12	14	Brühl III	WA	1	-
444/15	14	Brühl III	WA	-	1
Summe				2	7

Tab. 11: Nicht bebaute Bauparzellen mit Baurecht in Aufhausen (Quelle: Stadt Bopfingen)

Im Teilort Aufhausen bestehen insgesamt 9 Bauparzellen mit Baurecht, wovon sich 2 Bauparzellen in öffentlicher Hand und 7 in Privatbesitz befinden. Für die privaten Grundstücke besteht seitens der Grundstückseigentümer nur zum Teil Bereitschaft für eine Siedlungsentwicklung / Verkauf. In Einzelfällen werden die Flächen von den Eigentümern selbst entwickelt. Die Stadt Bopfingen bemüht sich weiterhin, diese Bauflächenpotentiale für den freien Markt zu erschließen.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im nicht beplanten Innenbereich

Bei der Ermittlung des Innenentwicklungspotentials sind alle „Baulücken“ wie Brachen, mögliche Verdichtungsbereiche, Umnutzungen etc. im nicht beplanten Innenbereich zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die privaten als auch für die öffentlichen Flächen. Die Grundstückseigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht benannt. Eine Erhebung der Flächen 2023 ergab folgendes Ergebnis:

Flurst. Nr.	öffentlich	privat
5/4	-	1
62	-	1
63/3	-	1
66/2	-	1
84	-	1
84/1	-	1
84/3	-	1
653	-	1
653/1	-	1
653/2	1	-
660	-	1
Summe	1	10

Tab. 12: Baulücken im nicht beplanten Innenbereich in Aufhausen (Quelle: Stadt Bopfingen)

Im Teilort Aufhausen bestehen insgesamt 20 Baulücken im unbeplanten Innenbereich, wovon sich 3 Potentialfläche in öffentlicher Hand und 17 Potentialflächen in Privatbesitz befinden. Für die privaten Grundstücke besteht für eine Siedlungsentwicklung / Verkauf nur vereinzelt Bereitschaft der Grundstückseigentümer. Die Problematik dabei ist, dass oft Grundstücke aufgrund der Gemengenlage nicht einzeln, sondern sinnvoll nur als Quartier entwickelt werden können. Hierzu bedarf es der Bereitschaft mehrerer Eigentümer und eines Entwicklungskonzepts. Die Stadt versucht derzeit im Ortskern ein Quartier zu entwickeln, was jedoch aufgrund der Vielzahl an Zwangspunkten nicht kurzfristig umsetzbar sein wird. Bei Bedarf wird dieser Prozess auch mit Bebauungsplänen und Satzungen nach § 25 BauGB (besonders Vorkaufsrecht) begleitet. Das sich in öffentlicher Hand befindende Grundstück (Flst. 653/2) im Eigentum der Stadt Bopfingen ist für eine städtebauliche Entwicklung nur mit angrenzenden Grundstücken möglich.

Ergebnis der Prüfung der Bauflächenpotentiale: Im Teilort Aufhausen bestehen insgesamt 20 Bauflächen (3 öffentlich, 17 privat). Damit kann der Bedarf an Bauflächen mittelfristig aus den für die Stadt Bopfingen verfügbaren Flächenpotentialen aus Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentialen nicht gedeckt werden. Es erfolgt deshalb voraussichtlich bereits mittelfristig die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans „Welkfeld III“.

4.3.6 Trochtelfingen („Stadttrandgebiet“)

Übersicht zu den bestehenden Baulücken im Teilort Trochtelfingen:

Im Teilort Trochtelfingen wurden folgende Baulücken definiert. Es handelt sich dabei um noch nicht bebaute und nicht genutzte Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen und um Innenentwicklungspotentiale im nicht beplanten Innenbereich.

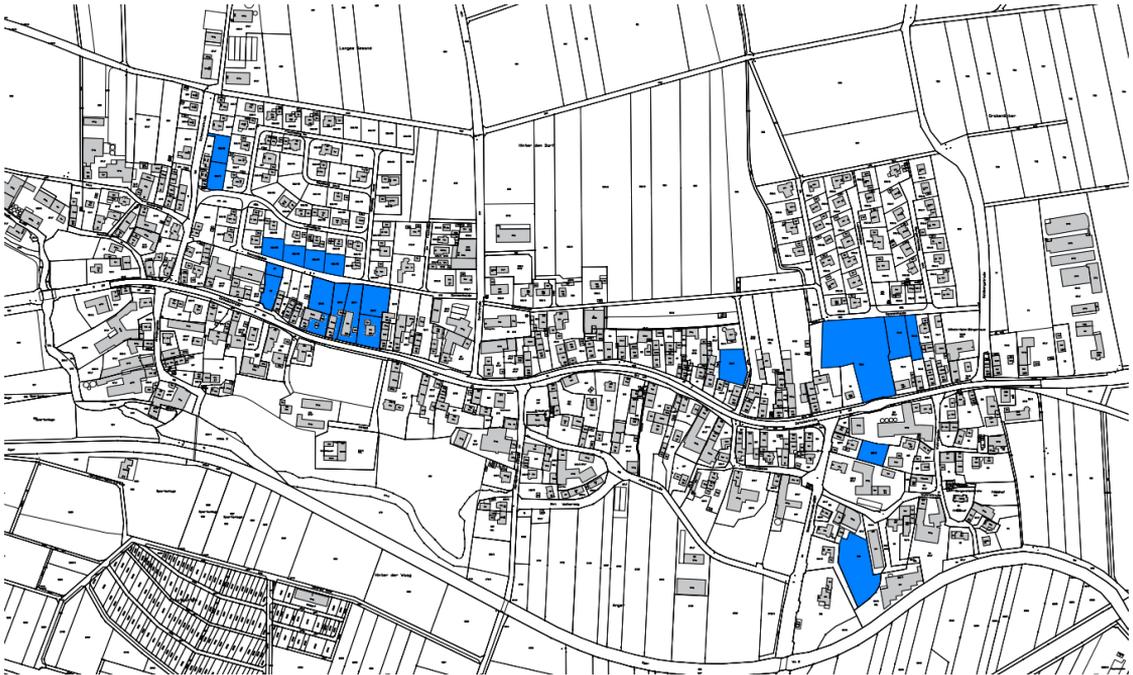


Abb. 9: Baulücken (in Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentiale) im Teilort Trochtelfingen – Teil 1 (Stand 2023, Quelle: Stadt Bopfingen)



Abb. 10: Baulücken (in Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentiale) im Teilort Trochtelfingen – Teil 2 (Stand 2023, Quelle: Stadt Bopfingen)

Nicht bebaute und nicht genutzte Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen

Bei der Ermittlung des Bauflächenbedarfs sind alle „Baulücken“ mit bestehendem Baurecht (innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne) zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die privaten als auch für die öffentlichen Flächen. Die Grundstückseigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht benannt. Eine Erhebung der Flächen 2023 ergab folgendes Ergebnis:

Flurst. Nr.	BPlan Nr.	BPlan Bezeichnung	Festsetzung	öffentlich	privat
27	2	Hinter dem Dorf	WA / MI	-	1
28	2	Hinter dem Dorf	WA / MI	-	1
29/3	2	Hinter dem Dorf	WA / MI	-	1
29/4	2	Hinter dem Dorf	WA / MI	-	1
29/5	2	Hinter dem Dorf	WA / MI	-	1
29/6	2	Hinter dem Dorf	WA / MI	-	1
366/9	2	Hinter dem Dorf	WA / MI	-	1
366/10	2	Hinter dem Dorf	WA / MI	-	1
366/35	2	Hinter dem Dorf	WA / MI	1	-
366/36	2	Hinter dem Dorf	WA / MI	1	-
366/37	2	Hinter dem Dorf	WA / MI	1	-
366/38	2	Hinter dem Dorf	WA / MI	1	-
3208	8	Schweden	WA	-	1
3208/3	8	Schweden	WA	-	1
3210/16	8	Schweden	WA	-	1
Summe				4	11

Tab. 13: Nicht bebaute Bauparzellen mit Baurecht in Trochtelfingen (Quelle: Stadt Bopfingen)

Auf den Flurstücks Nrn. 366/62, 372 und 375 stehen mittelfristig 12 weitere Bauplätze im BPlan - Umgriff „Hinter dem Dorf“ zur Verfügung. Die Erschließung der Plätze muss jedoch noch hergestellt werden. Umfangreiche und aufwändige Infrastrukturmaßnahmen müssen wegen bestehender hydraulischer Belastungen des Kanalsystems zuvor umgesetzt werden, dies lässt eine zeitnahe Umsetzung nicht erwarten. Die Flächen werden deshalb nicht berücksichtigt.

Im Teilort Trochtelfingen bestehen derzeit insgesamt 15 bebaubare Bauparzellen mit Baurecht, wovon sich 4 Bauparzellen im Neubaugebiet „Hinter dem Dorf“ in öffentlicher Hand und 11 Bauparzellen in Privatbesitz befinden. Die sich in öffentlichen Hand befindenden Bauflächen stehen nach der derzeitigen Erschließung für eine Bebauung zur Verfügung. Für die privaten Grundstücke besteht seitens der Grundstückseigentümer derzeit keine Bereitschaft für eine Siedlungsentwicklung / Verkauf. Die Stadt Bopfingen bemüht sich weiterhin, diese Bauflächenpotentiale für den freien Markt zu erschließen. Zudem sind die privaten Flächen (Hausgärten) entlang der Sonnenhalde noch nicht erschlossen (Wasserversorgung/Abwasser).

Im Neubaugebiet „Schweden“ sind sämtliche freien Flächen im Privatbesitz. Die Grundstückseigentümer sind an einer Entwicklung nicht interessiert. Erschwerend kommt hinzu, dass die Kanalisation in dieser Wohnsiedlung hydraulisch überlastet ist und es umfassender Erneuerungsmaßnahmen bedarf, bevor hier eine Entwicklung stattfinden kann.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im nicht beplanten Innenbereich

Bei der Ermittlung des Innenentwicklungspotentials sind alle „Baulücken“ wie Brachen, mögliche Verdichtungsbereiche, Umnutzungen etc. im nicht beplanten Innenbereich zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die privaten als auch für die öffentliche Flächen. Die Grundstückseigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht benannt. Eine Erhebung der Flächen 2023 ergab folgendes Ergebnis:

Flurst. Nr.	öffentlich	privat
59/1	-	1
76/1	-	1
76/2	-	1
76/12	-	1
108/2	-	1
124	-	1
3209/1	-	1
Summe	0	7

Tab. 14: *Baulücken im nicht beplanten Innenbereich in Trochtelfingen (Quelle: Stadt Bopfingen)*

Im Teilort Trochtelfingen bestehen insgesamt 7 Baulücken im unbeplanten Innenbereich, wovon sich alle Potentialflächen in Privatbesitz befinden. Für die privaten Grundstücke besteht für eine Siedlungsentwicklung / Verkauf keine Bereitschaft der Grundstückseigentümer.

Ergebnis der Prüfung der Bauflächenpotentiale: Im Teilort Trochtelfingen bestehen insgesamt 22 Bauflächen (4 öffentlich, 18 privat). Damit kann der Bedarf an Bauflächen mittelfristig aus den für die Stadt Bopfingen verfügbaren Flächenpotentialen aus Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentialen gedeckt werden. Es erfolgt deshalb mittelfristig voraussichtlich keine Aufstellung von neuen Bebauungsplänen. Zur Umsetzung eines weiteren Bauabschnitts im Plangebiet „Hinter dem Dorf“ bedarf es jedoch aufgrund topographisch vorgegebener Gebietsabtrennung zuerst erheblicher Erschließungsmaßnahmen in der Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung.

4.3.7 Baldern („ländlich geprägtes Gebiet“)

Übersicht zu den bestehenden Baulücken im Teilort Baldern:

Im Teilort Baldern wurden folgende Baulücken definiert. Es handelt sich dabei um noch nicht bebaute und nicht genutzte Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen und um Innenentwicklungspotentiale im nicht beplanten Innenbereich.

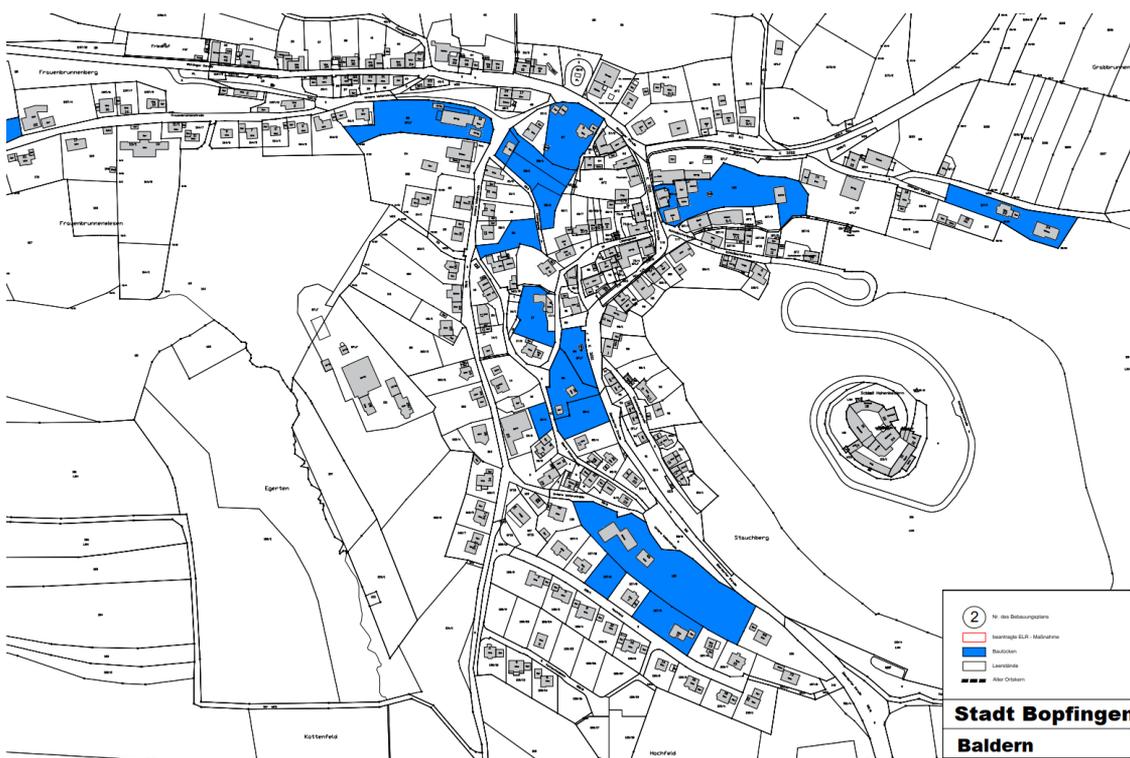


Abb. 11: Baulücken (in Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentiale) im Teilort Baldern (Stand 2023, Quelle: Stadt Bopfingen)

Nicht bebaute und nicht genutzte Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen

Bei der Ermittlung des Bauflächenbedarfs sind alle „Baulücken“ mit bestehendem Baurecht (innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne) zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die privaten als auch für die öffentlichen Flächen. Die Grundstückseigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht benannt. Eine Erhebung der Flächen 2023 ergab folgendes Ergebnis:

Flurst. Nr.	BPlan Nr.	BPlan Bezeichnung	Festsetzung	öffentlich	privat
127/5	2	Hochfeld 1. Änderung u. Erweiterung	MD	-	1
127/6	2	Hochfeld 1. Änderung u. Erweiterung	MD	-	1
117/1	5	Zöbinger Straße Ost	k.A.	-	1
Summe				-	3

Tab. 15: Nicht bebaute Bauparzellen mit Baurecht in Baldern (Quelle: Stadt Bopfingen)

Im Teilort Baldern bestehen insgesamt 3 Bauparzellen mit Baurecht (alle privat). Für die privaten Grundstücke besteht seitens der Grundstückseigentümer keine Bereitschaft für eine Siedlungsentwicklung / Verkauf. Die Stadt Bopfingen bemüht sich weiterhin, dieses Bauflächenpotential für den freien Markt zu erschließen.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im nicht beplanten Innenbereich:

Bei der Ermittlung des Innenentwicklungspotentials sind alle „Baulücken“ wie Brachen, mögliche Verdichtungsbereiche, Umnutzungen etc. im nicht beplanten Innenbereich zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die privaten als auch für die öffentliche Flächen. Die Grundstückseigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht benannt. Eine Erhebung der Flächen 2023 ergab folgendes Ergebnis:

Flurst. Nr.	öffentlich	privat
12/4	-	1
17	-	1
20	-	1
26	-	1
57	-	1
58/1	-	1
58/3	-	1
58/4	-	1
84	-	1
85/1	-	1
86	-	1
105	-	1
125	-	1
1198/1	-	1
Summe	0	14

Tab. 16: Baulücken im nicht beplanten Innenbereich in Baldern (Quelle: Stadt Bopfingen)

Im Teilort Baldern bestehen insgesamt 14 Baulücken im unbeplanten Innenbereich, wovon sich alle 14 Potentialflächen in Privatbesitz befinden. Für die privaten Grundstücke besteht für eine Siedlungsentwicklung / Verkauf keine Bereitschaft der Grundstückseigentümer. Zudem ist Baldern von starker Hanglage geprägt, so dass nicht alle Freiflächen ohne weiteres bebaubar sind. Oft handelt es sich um Freiflächen oder Hinterliegerflächen von bereits bebauten Grundstücken, deren Zuschnitte ungeordnet sind. Auf dem Grundstück Untere Weilerstraße 46 befindet sich noch mögliches Bauland für rund 3 Wohngrundstücke. Eine Bebauung wird hier erst im Rahmen der Erbfolge erfolgen können. Dies haben die Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer ergeben.

Ergebnis der Prüfung der Bauflächenpotentiale: Im Teilort Baldern bestehen insgesamt 17 Bauflächen (17 privat). Damit kann der Bedarf an Bauflächen mittelfristig aus den für die Stadt Bopfingen verfügbaren Flächenpotentialen aus Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentialen nicht gedeckt werden. Bereits mittelfristig erfolgt deshalb voraussichtlich die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans.

4.3.8 Kerkingen („ländlich geprägtes Gebiet“)

Übersicht zu den bestehenden Baulücken im Kerkingen:

Im Teilort Kerkingen wurden folgende Baulücken definiert. Es handelt sich dabei um noch nicht bebaute und nicht genutzte Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen und um Innenentwicklungspotentiale im nicht beplanten Innenbereich.



Abb. 12: Baulücken (in Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentiale) im Teilort Kerkingen (Stand 2023, Quelle: Stadt Bopfingen)

Nicht bebaute und nicht genutzte Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen

Bei der Ermittlung des Baufächenbedarfs sind alle „Baulücken“ mit bestehendem Baurecht (innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne) zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die privaten als auch für die öffentliche Flächen. Die Grundstückseigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht benannt. Eine Erhebung der Flächen 2023 ergab folgendes Ergebnis:

Flurst. Nr.	BPlan Nr.	BPlan Bezeichnung	Festsetzung	öffentlich	privat
234/9	1	Brühl	WA	-	1
240/05	9	Straßäcker	WA / MD	1	-
240/22	9	Straßäcker	WA / MD	-	1
152/1	15	Hofstatt	WA	1	-
152/3	15	Hofstatt	WA	1	-
152/6	15	Hofstatt	WA	1	-
152/5	15	Hofstatt	WA	1	-
152/19	15	Hofstatt	WA	1	-
152/23	15	Hofstatt	WA	1	-
123	15	Hofstatt	WA	-	1
123/1	15	Hofstatt	WA	-	1
Summe				7	4

Tab. 17: Nicht bebaute Bauparzellen mit Baurecht in Kerkingen (Quelle: Stadt Bopfingen)

Im Teilort Kerkingen bestehen insgesamt 11 Bauparzellen mit Baurecht, wovon sich 7 Bauparzellen in öffentlicher Hand und 4 Bauparzellen in Privatbesitz befinden. Für die privaten Grundstücke besteht seitens der Grundstückseigentümer keine Bereitschaft für eine Siedlungsentwicklung / Verkauf. Die Stadt Bopfingen bemüht sich weiterhin, diese Bauflächenpotentiale für den freien Markt zu erschließen. Das Flst. 240/22 dient als Reservefläche für die Arztpraxis auf Flst. 240/23. Das Flst. 240/5 konnte trotz Bewerbung noch nicht veräußert werden.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im nicht beplanten Innenbereich

Bei der Ermittlung des Innenentwicklungspotentials sind alle „Baulücken“ wie Brachen, mögliche Verdichtungsbereiche, Umnutzungen etc. im nicht beplanten Innenbereich zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die privaten als auch für die öffentlichen Flächen. Die Grundstückseigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht benannt. Eine Erhebung der Flächen 2023 ergab folgendes Ergebnis:

Flurst. Nr.	öffentlich	privat
108	-	1
109	-	1
109/2	-	1
134/2	-	1
Summe	0	4

Tab. 18: Baulücken im nicht beplanten Innenbereich in Kerkingen (Quelle: Stadt Bopfingen)

Im Teilort Kerkingen bestehen insgesamt 4 Baulücken im unbeplanten Innenbereich, wovon sich alle 4 Potentialflächen in Privatbesitz befinden. Für die privaten Grundstücke besteht für eine Siedlungsentwicklung / Verkauf keine Bereitschaft der Grundstückseigentümer. Ein weiteres, sich im Eigentum der Stadt Bopfingen befindende Grundstück ist für eine städtebauliche Entwicklung nicht geeignet. Hier befindet sich inzwischen ein Vereinsheim, das der Dorfgemeinschaft dient. Eine weitere Bebauung mit Wohngebäuden ist hier nicht mehr möglich, dies lässt der Zuschnitt und die Nutzung des Grundstücks nicht zu.

Ergebnis der Prüfung der Bauflächenpotentiale: Im Teilort Kerkingen bestehen insgesamt 10 Bauflächen (4 öffentlich, 6 privat). Damit kann der Bedarf an Bauflächen mittelfristig nicht aus den für die Stadt Bopfingen verfügbaren Flächenpotentialen aus Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentialen gedeckt werden. Die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans ist kurzfristig möglich.

4.3.9 Unterriffingen („ländlich geprägtes Gebiet“)

Übersicht zu den bestehenden Baulücken im Teilort Unterriffingen:

Im Teilort Unterriffingen wurden folgende Baulücken definiert. Es handelt sich dabei um noch nicht bebaute und nicht genutzte Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen und um Innenentwicklungspotentiale im nicht beplanten Innenbereich.

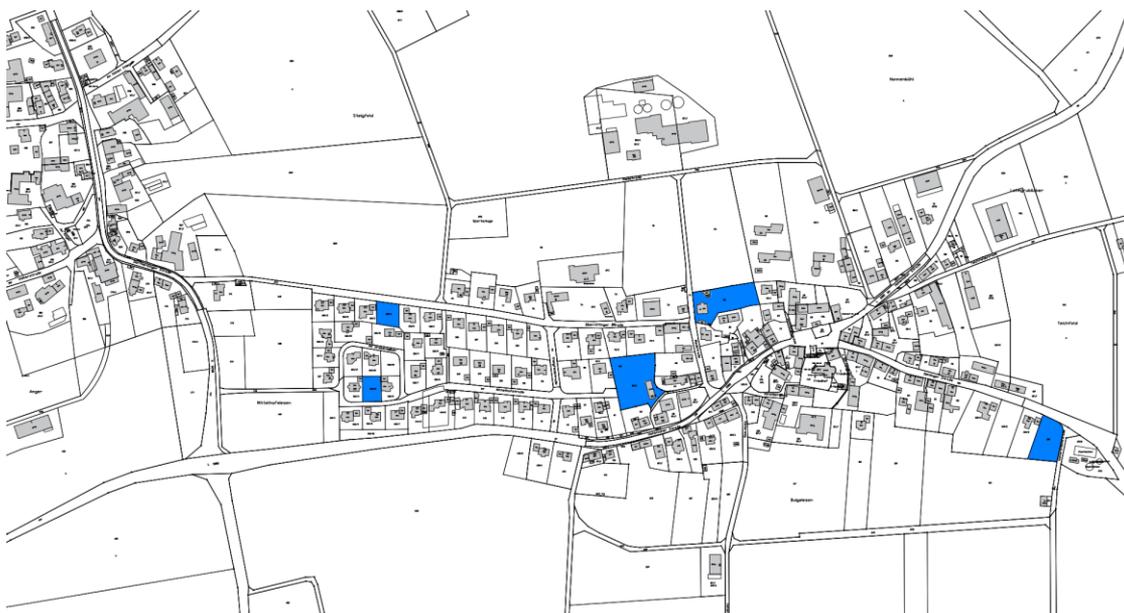


Abb. 13: Baulücken (in Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentiale) im Teilort Unterriffingen (Stand 2023, Quelle: Stadt Bopfingen)

Nicht bebaute und nicht genutzte Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen

Bei der Ermittlung des Bauflächenbedarfs sind alle „Baulücken“ mit bestehendem Baurecht (innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne) zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die privaten als auch für die öffentliche Flächen. Die Grundstückseigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht benannt. Eine Erhebung der Flächen 2023 ergab folgendes Ergebnis:

Flurst. Nr.	BPlan Nr.	BPlan Bezeichnung	Festsetzung	öffentlich	privat
109	5	An der Wellersteinstraße	WA	-	1
165/1	4	Mittelhofwiese II	WA	-	1
166/5	4	Mittelhofwiese II	WA	-	1
Summe				0	3

Tab. 19: Nicht bebaute Bauparzellen mit Baurecht in Unterriffingen (Quelle: Stadt Bopfingen)

Im Teilort Unterriffingen bestehen insgesamt 3 Bauparzellen mit Baurecht, wovon sich alle 3 Bauparzellen in Privatbesitz befinden. Für die privaten Grundstücke besteht seitens der Grundstückseigentümer teilweise Bereitschaft für eine Siedlungsentwicklung / Verkauf. Die Stadt Bopfingen bemüht sich weiterhin, diese Bauflächenpotentiale für den freien Markt zu vermitteln. Die Einflussnahme der Stadt ist jedoch begrenzt.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im nicht beplanten Innenbereich

Bei der Ermittlung des Innenentwicklungspotentials sind alle „Baulücken“ wie Brachen, mögliche Verdichtungsbereiche, Umnutzungen etc. im nicht beplanten Innenbereich zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die privaten als auch für die öffentliche Flächen. Die Grundstückseigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht benannt. Eine Erhebung der Flächen 2023 ergab folgendes Ergebnis:

Flurst. Nr.	öffentlich	privat
22	-	1
63	-	1
Summe	0	2

Tab. 20: *Baulücken im nicht beplanten Innenbereich in Unterriffingen (Quelle: Stadt Bopfingen)*

Im Teilort Unterriffingen bestehen insgesamt 2 Baulücken im unbeplanten Innenbereich, wovon sich alle 2 Potentialflächen in Privatbesitz befinden. Für die privaten Grundstücke besteht für eine Siedlungsentwicklung / Verkauf keine Bereitschaft der Grundstückseigentümer. Beim Flst. 22 handelt es sich um ein schwer erschließbares Hinterliegergrundstück.

Ergebnis der Prüfung der Bauflächenpotentiale: Im Teilort Unterriffingen bestehen insgesamt 5 Bauflächen (alle privat). Damit kann der Bedarf an Bauflächen kurzfristig nicht aus den für die Stadt Bopfingen verfügbaren Flächenpotentialen aus Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentialen gedeckt werden. Die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans ist erforderlich. Der Bebauungsplan „Haldenbuck“ mit 24 Bauparzellen (alle öffentlich) befindet sich im Verfahren (Stand Aufstellungsbeschluss) .

4.3.10 Dorfen („ländlich geprägtes Gebiet“)

Übersicht zu den bestehenden Baulücken im Teilort Dorfen:

Im Teilort Dorfen wurden folgende Baulücken definiert. Es handelt sich dabei um noch nicht bebaute Innenentwicklungspotentiale im nicht beplanten Innenbereich.

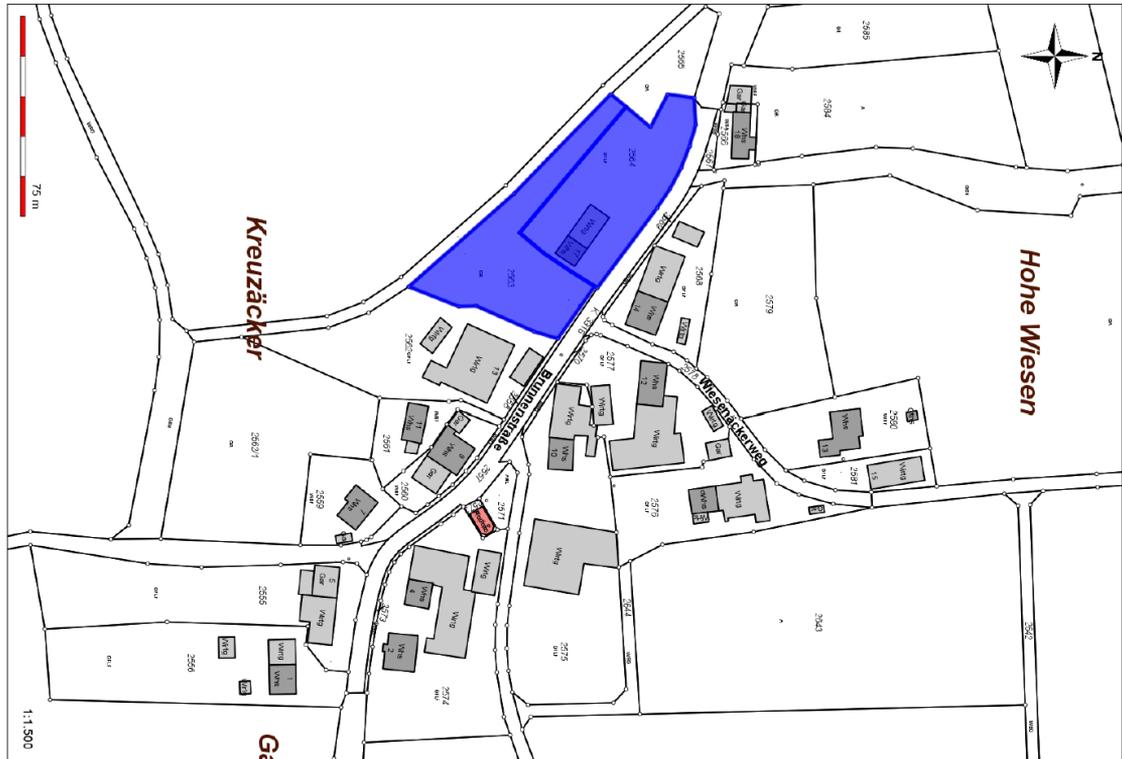


Abb. 14: Baulücken (in Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentiale) im Teilort Dorfen (Stand 2023, Quelle: Stadt Bopfingen)

Nicht bebaute und nicht genutzte Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen

Es sind keine Bebauungspläne vorhanden.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im nicht beplanten Innenbereich

Bei der Ermittlung des Innenentwicklungspotentials sind alle „Baulücken“ wie Brachen, mögliche Verdichtungsbereiche, Umnutzungen etc. im nicht beplanten Innenbereich zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die privaten als auch für die öffentliche Flächen. Die Grundstückseigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht benannt. Eine Erhebung der Flächen 2023 ergab folgendes Ergebnis:

Flurst. Nr.	öffentlich	privat
2563	-	1
2564	-	1
Summe	0	2

Tab. 21: Baulücken im nicht beplanten Innenbereich in Dorfen (Quelle: Stadt Bopfingen)

Im Teilort Dorfen bestehen insgesamt 2 Baulücken im unbeplanten Innenbereich, wovon sich beide Potentialflächen in Privatbesitz befinden. Für die privaten Grundstücke besteht für eine Siedlungsentwicklung / Verkauf keine Bereitschaft der Grundstückseigentümer, wobei eine Entwicklung schwierig und die Nachfrage begrenzt ist.

Ergebnis der Prüfung der Bauflächenpotentiale: Im Teilort Dorfen bestehen insgesamt 2 Bauflächen (beide privat). Damit kann der Bedarf an Bauflächen mittelfristig nicht aus den für die Stadt Bopfingen verfügbaren Flächenpotentialen aus Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentialen gedeckt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist aufgrund des geringen Bedarfs aus dem Teilort jedoch nicht vorgesehen.

4.3.11 Härtsfeldhausen („ländlich geprägtes Gebiet“)

Übersicht zu den bestehenden Baulücken im Teilort Härtsfeldhausen:

Im Teilort Härtsfeldhausen wurden folgende Baulücken definiert. Es handelt sich dabei um noch nicht bebaute Innenentwicklungspotentiale im nicht beplanten Innenbereich.



Abb. 15: Baulücken (in Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentiale) im Teilort Härtsfeldhausen (Stand 2023, Quelle: Stadt Bopfingen)

Nicht bebaute und nicht genutzte Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen
Es sind keine Bebauungspläne vorhanden.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im nicht beplanten Innenbereich

Bei der Ermittlung des Innenentwicklungspotentials sind alle „Baulücken“ wie Brachen, mögliche Verdichtungsbereiche, Umnutzungen etc. im nicht beplanten Innenbereich zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die privaten als auch für die öffentliche Flächen. Die Grundstückseigentümer werden aus Datenschutzgründen nicht benannt. Eine Erhebung der Flächen 2023 ergab folgendes Ergebnis:

Flurst. Nr.	öffentlich	privat
2424	-	1
Summe	0	1

Tab. 22: Baulücken im nicht beplanten Innenbereich in Härtsfeldhausen (Quelle: Stadt Bopfingen)

Im Teilort Härtsfeldhausen besteht insgesamt 1 Baulücke im unbeplanten Innenbereich, die sich in Privatbesitz befindet. Für dieses Privatgrundstück besteht für eine Siedlungsentwicklung / Verkauf keine Bereitschaft der Grundstückseigentümer.

Ergebnis der Prüfung der Bauflächenpotentiale: Im Teilort Härtsfeldhausen besteht insgesamt 1 Bauflächen (privat). Damit kann der Bedarf an Bauflächen mittelfristig nicht aus den für die Stadt Bopfingen verfügbaren Flächenpotentialen aus Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentialen gedeckt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist möglich. Dieser soll im Bereich „Brühl“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Bebauungsplan „Hauser Berg“ mit 8 öffentlichen Bauflächen befindet sich im Verfahren (Stand Aufstellungsbeschluss). Ein entsprechender Bedarf aus dem Teilort Härtsfeldhausen wurde angemeldet.

4.3.12 Itzlingen („ländlich geprägtes Gebiet“)

Übersicht zu den bestehenden Baulücken im Teilort Itzlingen:

Im Teilort Itzlingen wurden folgende Baulücken definiert. Es handelt sich dabei um noch nicht bebaute und nicht genutzte Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen und um Innenentwicklungspotentiale im nicht beplanten Innenbereich.



Abb. 16: Baulücken (in Bebauungsplänen und Innenentwicklungspotentiale) im Teilort Itzlingen (Stand 2023, Quelle: Stadt Bopfingen)

Flurst. Nr.	BPlan Nr.	BPlan Bezeichnung	Festsetzung	öffentlich	privat
129/7	13	Am Itzlinger Weiher	WA	1	-
Summe				1	0

Tab. 23: Nicht bebaute Bauparzellen mit Baurecht in Itzlingen (Quelle: Stadt Bopfingen)

Nicht bebaute und nicht genutzte Wohn- und Mischgebietsflächen in Bebauungsplänen

Für das Baugebiet „Am Itzlinger Weiher“ ist ein Bebauungsplan vorhanden, das Baugebiet ist teilerschlossen, 1 freier Bauplatz ist derzeit noch vorhanden. Die Nachfrage in diesem sehr ländlich geprägten Teilort ist begrenzt. Der Bedarf an Bauflächen kann mittelfristig aus diesem Baugebiet gedeckt werden. Ein weiterer Bauabschnitt mit 4 Bauplätzen ist hier möglich.

Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im nicht beplanten Innenbereich

Bei der Ermittlung des Innenentwicklungspotentials sind alle „Baulücken“ wie Brachen, mögliche Verdichtungsbereiche, Umnutzungen etc. im nicht beplanten Innenbereich zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die privaten als auch für die öffentlichen Flächen.

Der Teilort Itzlingen ist ländlich geprägt, mit vielen (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen. Es gibt mehrere größere Grundstücke die bereits bebaut sind. Direkte Baulücken sind aber nicht vorhanden. Um die Bebauung schließt sich der Außenbereich nach § 35 BauGB an.

Ergebnis der Prüfung der Bauflächenpotentiale: Im Teilort Itzlingen besteht insgesamt 1 Bauflächen (öffentlich). Erweiterungsmöglichkeiten (zusätzlicher Bauabschnitt des BPlans „Am Itzlinger Weiher“ mit 4 Bauparzellen) sind vorhanden. Damit kann der Bedarf an Bauflächen mittelfristig aus den für die Stadt Bopfingen verfügbaren Flächenpotentialen aus dem Bebauungsplan gedeckt werden.

4.3.13 Ergebnis der Prüfung der noch nicht bebauten Wohn- und Mischflächen in B-Plänen

Insgesamt bestehen im gesamten Stadtgebiet 101 „Baulücken“ mit bestehendem Baurecht (innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne), wovon sich 34 Bauparzellen in öffentlicher Hand und 67 Bauparzellen in Privatbesitz befinden. Für die einzelnen freien Bauparzellen besteht kein Bauzwang, so dass die Verfügbarkeit der privaten Flächen für die Stadt Bopfingen äußerst eingeschränkt ist.

Im eigentlichen „Kerngebiet“ (Bopfingen, Oberdorf, Flochberg/Schloßberg) bestehen 59 „Baulücken“ mit bestehendem Baurecht (innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne), wovon sich 20 Bauparzellen in öffentlicher Hand und 39 Bauparzellen in Privatbesitz befinden.

Im „Stadtrandgebiet“ (Aufhausen, Trochtelfingen) bestehen 24 „Baulücken“ mit bestehendem Baurecht (innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne), wovon sich 6 Bauparzellen in öffentlicher Hand und 18 Bauparzellen in Privatbesitz befinden.

Im „ländlich geprägten Gebiet“ (Baldern, Kerkingen, Härtsfeldhausen, Unterriffingen, Dorfen, Itzlingen) bestehen 8 „Baulücken“ mit bestehendem Baurecht (innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne) in öffentlicher Hand, 10 Bauparzellen befinden sich in Privatbesitz.

Die sich in öffentlichen Hand befindenden Bauflächen entsprechen der aktuellen Baulandreserve der Stadt Bopfingen und stehen für eine Bebauung unmittelbar zur Verfügung. Für die privaten Grundstücke besteht seitens der Grundstückseigentümer keine Bereitschaft für eine Siedlungsentwicklung / Verkauf. Die Besitzer sind trotz Drängen seitens der Stadt Bopfingen nicht bereit, die Flächen dem freien Markt oder einer Be-

bauung zuzuführen. Die Flächen stehen somit für die Stadt Bopfingen nicht als Baulandreserven zur Verfügung. Gesetzliche Zwangsmaßnahmen zur Mobilisierung dieser Flächen für den freien Wohnungsmarkt sind derzeit nicht erkennbar.

4.3.14 Ergebnis der Bewertung der Innenwicklungspotentiale

Es bestehen in geringem Umfang nutzbare Innenentwicklungspotentiale, welche von der Stadt Bopfingen auch genutzt werden, sofern dies städtebaulich sinnvoll ist. Meist befinden sich die Flächen jedoch in privatem Eigentum und stehen einer baulichen Nutzung nicht zur Verfügung. Die zum Teil erfolgreichen Bemühungen der Stadt Bopfingen zur Nutzung der Innenentwicklungspotentiale im Stadtgebiet reichen bei weitem nicht aus, um den Bedarf an Wohnraum in Bopfingen zu decken. Auch sind der Innenentwicklung und Nachverdichtung städtebauliche Grenzen auferlegt, welche sich durch erforderliche Grenzabstände, Immissionsabstände, Brandschutzmaßnahmen und Anspruch an die Wohnkultur ergeben. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die entstehenden Mietwohnungen und die innerstädtische Baukultur nicht die gesamten Nachfragen abdecken können. Es besteht ein hoher Bedarf an Eigentumsbildung insbesondere in Form von Einfamilienhäusern für junge Familien.

Bauflächenpotentiale in den Teilorten der Stadt Bopfingen 21.03.2024				
Teilort	Bebauungsplan öffentlich	Bebauungsplan privat	Innenbereich öffentlich	Innenbereich privat
Bopfingen	0	14	5	9
Oberdorf	6	5	0	12
Schloßb. / Flochb.	14	20	0	5
<i>Summe "Kernstadt"</i>	<i>20</i>	<i>39</i>	<i>5</i>	<i>26</i>
Aufhausen	2	7	1	10
Trochtelfingen	4	11	0	7
<i>Summe "Stadtrandgebiet"</i>	<i>6</i>	<i>18</i>	<i>1</i>	<i>17</i>
Baldern	0	3	0	14
Kerkingen	7	4	0	4
Unterriffingen	0	3	0	2
Dorfen	0	0	0	2
Härtsfeldhausen	0	0	0	1
Itzlingen	1	0	0	0
<i>Summe "ländl. gepr. Gebiet"</i>	<i>8</i>	<i>10</i>	<i>0</i>	<i>23</i>
Summe gesamt	34	67	6	66

Tab. 24: Übersicht der Baulücken in den Teilorten der Stadt Bopfingen (Stand 2023, Quelle: Stadt Bopfingen)

5 WOHNFLÄCHENBEDARFSERMITTLUNG

5.1 Belegungsdichterückgang

In Bopfingen besteht ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem anhaltenden Rückgang der Belegungsdichte (weniger EW / WE, mehr Wohnfläche / EW) in Folge von demografischem Wandel und gesellschaftlichen Erscheinungen wie Singularisierung und Komfortbedarf. Die Berechnung dieses zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt über die Annahme eines fiktiven Einwohnerzuwachses von 0,3 % p.a. des Planungszeitraumes. Darüber hinaus ist die Prognose der Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (Angaben des Statistischen Landesamtes für den Planungszeitraum). Für Bopfingen als Unterzentrum werden dabei die Bevölkerungsvorausrechnungsergebnisse der Modellrechnung mit Wanderungen zugrunde gelegt.

Die Berechnungsmethode erfolgt nach der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB“:

Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl (Stadt Bopfingen gesamt) zum aktuellen Zeitpunkt (11.904 EW) mit 0,3% Wachstum / Jahr des Planungszeitraums (hier 15 Jahre).

$$\frac{\text{Einwohnerzahl} = 11.904 \text{ EW} \times 0,3 \times 15 \text{ Jahre}}{100} = 536 \text{ EW}$$

Fiktiver Einwohnerzuwachs (= EZ1)

5.2 Prognostizierte Bevölkerungsprognose

Prognose 2035		12.134 EW
Einwohner 2023	-	11.904 EW
Bilanz	=	230 EW (=EZ2)

5.3 Wohnflächenbedarfsanspruch (=EZ)

Aus Belegungsdichterückgang (EZ1) und Bevölkerungsentwicklungsprognose ergibt sich ein Wohnflächenbedarfsanspruch von $EZ1 + EZ2 = E2$

$$536 \text{ EW} + 230 \text{ EW} = 766 \text{ EW}$$

5.4 Berücksichtigung der Bruttomindestwohndichte

Als Ziel- / Orientierungswert wird für die Stadt Bopfingen entsprechend dem Dichtekonzept des Regionalplans Ostwürttemberg bei Unterzentren im ländlichen Raum im engeren Sinne eine Bruttowohnmindstdichte von 50 EW / ha angesetzt.

5.5 Berechnung des relativen Flächenbedarfs

Aus den oben genannten Vorgaben errechnet sich ein relativer zusätzlicher Flächenbedarf von:

$$\frac{\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EW)} = 766 \text{ EW}}{\text{Bruttomindestwohndichte (EW/ha)} = 50 \text{ EW/ha}} = 15,32 \text{ ha Wohnbaufläche}$$

5.6 Ermittlung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs

Die Ermittlung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt durch Abzug der in Kapitel 4 beschriebenen vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale.

Bestehende Innenentwicklungspotentiale können nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist.

Bei der Zusammenstellung der Baulandreserven ist festzustellen, dass sich der überwiegende Teil des bestehenden Flächenpotentials in privater Hand befindet und dem öffentlichen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung steht. Da kein Bauzwang besteht, ist es nicht absehbar, wann und ob überhaupt diese Flächen jemals bebaut werden. Diese privaten Baulücken werden deshalb zunächst mit einem realistischen Wert von 30% in die Rechnung eingestellt.

Allein durch die sich in öffentlicher Hand befindlichen Bauflächenpotentiale lässt sich der aktuelle Bauflächenbedarf nicht decken.

Die Bauflächenpotentiale stellen sich wie folgt dar:

1. nicht beplante Bauflächen aus FNP:
BPlan „Im Neufeld“ befindet sich in Aufstellung und wird hier nicht berücksichtigt.
2. nicht bebaute Bauflächen aus B-Plänen (öffentlich):
34 Bauparzellen
3. nicht bebaute Bauflächen aus B-Plänen (privat)
67 Bauparzellen x Faktor 0,3 = 20 Bauparzellen
4. Bauflächen für eine Innenentwicklung (öffentlich)
6 Bauparzellen
5. Bauflächen für eine Innenentwicklung (privat)
66 Bauparzellen x Faktor 0,3 = 20 Bauparzellen

Ohne den sich im Planaufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Im Neufeld“ sind ca. 80 Bauparzellen als Potential anzunehmen. Dies entspricht bei einer Belegungsdichte von 2,2 EW / Bauparzelle ein Angebot für 176 EW. Bei einer Fläche von durchschnittlich ca. 700 m² / Bauparzelle entspricht dies einer Reserve von ca. 5,6 ha Wohnbaufläche. Die **Baulandreserve** beträgt damit rein rechnerisch insgesamt **5,6 ha**.

Bei einem Bruttowohnbauflächenbedarf von 15,3 ha ergibt sich bei Abzug der bestehenden Flächenpotentiale von 5,6 ha ohne Berücksichtigung von örtlichen und regionalen Besonderheiten rein rechnerisch ein Nettowohnbauflächenbedarf von 9,7 ha.

Der Bebauungsplan „Im Neufeld“ deckt hiervon ca. 3,0 ha ab.

Die Vorgaben des BauGB zum Gebot der vorrangigen Innenentwicklung, dem sparsamen Umgang mit Fläche und Boden und dem nachweislichen Bedarf von Bauwerbern an Wohnbauflächen wurden von der Stadt Bopfingen berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

6 KOMMUNALE BESONDERHEITEN

Für das Stadtgebiet von Bopfingen ergeben sich eine Reihe von Besonderheiten, die bei der Bauflächenbedarfsermittlung zu berücksichtigen sind und einen Mehrbedarf an Bauflächen begründen.

Zentraler Ort und Lage an einer überregionalen Entwicklungsachse

Die Stadt Bopfingen, und dies betrifft insbesondere den Hauptort selbst, stellt einen starken Entwicklungskern unmittelbar an der gemäß Landesentwicklungsplan verlaufenden Entwicklungsachse dar. Die Stadt Bopfingen ist hier ein Unterzentrum an dieser Entwicklungsachse. Gemäß Regionalplan ist die weitere großräumige Siedlungsentwicklung der Region Ostwürttemberg vorrangig auf Siedlungsbereiche an den Entwicklungsachsen mit ihren leistungsfähigen Bandinfrastrukturen - Schiene, Straßen und Trassen der Energieversorgung - sowie auf Siedlungsbereiche der zentralen Orte mit ihren besonders guten sozialen und kulturellen Versorgungseinrichtungen auszurichten. In den Siedlungsbereichen ist eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnen- und soweit erforderlich durch Außenwanderungsgewinne, eine gezielte Vermehrung der Arbeitsplätze durch Neuansiedlung und Erweiterung sowie ein gezielter Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen im Versorgungskern des Zentralen Ortes anzustreben. Bopfingen als Hauptort erfüllt diese Vorgaben des Regionalplans in allen Punkten. Die Lage der Stadt Bopfingen an der Entwicklungsachse sowie die oben aufgeführten Ziele des Regionalplanes rechtfertigen deshalb ein angemessenes Wachstum für die Stadt Bopfingen. Die umliegenden Flächen zählen zum Ländlichen Raum im engeren Sinne. Deshalb soll der Schwerpunkt der Entwicklung auch im Hauptort erfolgen.

Räumliche Verteilung des Bauflächenbedarfs im Stadtgebiet

Der konkrete und akute Bedarf an Wohnbauflächen besteht insbesondere im Hauptort Bopfingen und den direkt angrenzenden Teilorten („Kerngebiet“). Eine Verlagerung des Bedarfs vom Hauptort in die Teilorte hat sich in den vergangenen Jahren nicht eingestellt und entspricht auch nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Bopfingen.

Städtebauliches Entwicklungspotential am Hauptort Bopfingen

Der Hauptort Bopfingen ist ein gesunder Entwicklungskern mit vielen sicheren Arbeitsplätzen, einer intakten Infrastruktur und einem gesunden Wohnumfeld an einer überregionalen Entwicklungsachse. Bopfingen befindet sich darüber hinaus im Einzugsgebiet / Nahbereich des Mittelzentrums Stadt Aalen mit entsprechendem Arbeitsmarkt. Die ÖPNV-Anbindung an die großen Kreisstädte Aalen und Nördlingen ist mit Schiene und Straßen sehr gut entwickelt und wird entsprechend gut genutzt. Auch für Berufspendler ist Bopfingen dadurch ein interessanter Wohnort. Da die Stadt Bopfingen (insbesondere am Hauptort) zudem über zentrale Infrastruktureinrichtungen, wird die Stadt Bopfingen zu einem in der Region sehr attraktiven Wohnort aufgewertet. Insgesamt ist Bopfingen eine attraktive Kleinstadt mit guter Grundversorgung, Bereitstellung von Arbeitsplätzen und guter Anbindung an den ÖPNV. Bopfingen erfüllt damit alle Anforderungen für eine entsprechende städtebauliche Entwicklung mit entsprechendem Wachstum.

Entsprechend besteht hier, wie auch an anderen Orten entlang der Entwicklungsachse der B 29 eine erhöhte Nachfrage an Wohnraum und damit ein gewisser Bauboom.

Im aktuellen Flächennutzungsplan wurden zahlreiche Alternativflächen für eine Wohnbauentwicklung untersucht. Zum geplanten Standort „Im Neufeld“ konnten unter Berücksichtigung der bestehenden örtlichen Gegebenheiten keine besser geeigneten

Standorte für eine städtebauliche Wohnbau-Entwicklung gefunden werden. Ein akuter Bedarf an Wohnraum besteht aktuell insbesondere im Hauptort Bopfingen und dem beschriebenen „Kerngebiet“. Hier besteht auch die Infrastruktur, welche von der Stadt Bopfingen aufrechterhalten werden muss, hier bestehen die Verkehrsanbindungen und hier muss auch die künftige städtebauliche Entwicklung – auch bei einer räumlich durch Topographie, Schutzgebiete, usw. beengten Situation – ermöglicht werden.

Insbesondere im Kernbereich der Stadt Bopfingen werden Seitens der Stadt große Anstrengungen angestellt, in Freiflächen oder Leerständen das Entwicklungspotential umzusetzen. Die Stadt selbst hat bereits ein 6-Familienhaus mitten im historischen Bereich neu erstellt, weitere Verhandlungen mit Bauträgern finden ständig statt.

Begleitet wird die Innenstadtentwicklung für die Bereitstellung von Wohnflächen mit Mehrfamilienhäusern an Hand des besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB. Die Stadt betreibt dieses Vorkaufsrecht aktiv bereits an mehreren Beispielen an Potentialflächen. Das Instrument des besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 BauGB wird inzwischen auch in einigen Teilgemeinden angewandt, so z. B. in Aufhausen und in Oberdorf. Weitere Satzungen werden in Kerkingen und Trochtelfingen erstellt werden. Begleitet werden diese Prozesse mit der Aufstellung von Bebauungsplänen oder Gestaltungssatzungen im Dorfkern.

Bindung junger Bauwilliger an den Hauptort Bopfingen

Durch die starke Bindung der Bauwilligen an ihren Teilort und ihre Heimat ist es der Stadt Bopfingen derzeit nicht möglich, den Bedarf aus der einzelnen Teilgemeinde heraus abzudecken. Deshalb ist es dringend erforderlich, kleinere Neubaugebiete für den starken Wohnbedarf in den Teilgemeinden auszuweisen.

Positive Bevölkerungsentwicklung

Insgesamt zeichnen die Datenbanken und Erhebungen des Statischen Landesamtes Baden-Württemberg für die Entwicklung Bopfingens in der Vergangenheit und vor allem in der Zukunft ein sehr positives Bild. Im Voraussrechnungsatlas des Statischen Landesamtes sind die Daten für Bopfingen bzgl. der künftigen Bevölkerungsentwicklung positiv. Diese amtlichen statischen Erhebungen und Berechnungen belegen eindeutig eine positive Bevölkerungsentwicklung für Bopfingen. Um diese Entwicklung nicht zu gefährden, ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen dringend notwendig. Die konstant positive Bevölkerungsentwicklung Bopfingens unterstreicht eindeutig die Notwendigkeit neuer Baugebiete für Bopfingen.

Gesunde Wirtschaftsstruktur und hohe Einpendlerzahl

In Bopfingen gibt es aufgrund der guten Wirtschaftsstruktur eine Vielzahl an Arbeitsplätzen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stand Dezember 2018) beträgt insgesamt 4.749 (Männer 2.800 und Frauen 1.949). Die Zahl der Berufseinpendler liegt bei 2.428 und die der Berufsauspendler bei 3.112. Die zahlreichen Einpendler haben potentiell auch ein Interesse daran, in Bopfingen mit seinem interessanten Angebot an Infrastruktur und Dienstleistungen sowie dem attraktiven Wohnumfeld ihren Lebensmittelpunkt einzurichten.

7 ALTERNATIVPRÜFUNG

Aus o.g. Ausführungen wird deutlich, dass der Stadt Bopfingen derzeit keine Alternativen zur Verfügung stehen und unausweichlich neue Wohnbaugebiete in der Kernstadt und den Teilgemeinden entwickelt werden müssen.

Für das Plangebiet „Im Neufeld“ erfolgte eine Alternativenprüfung bereits mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans. Hier wurde das Plangebiet „Im Neufeld“ bereits als geplante Wohnbaufläche festgesetzt. Der Bebauungsplan kann entsprechend aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Im Jahr 2008 und folgende hat die Stadt Bopfingen mehrere MELAP-Entwicklungskonzepte in den Teilgemeinden Aufhausen, Oberdorf und Kerkingen erstellt. Hier wurden die kurz-, mittel- und langfristigen Potentiale aufgezeigt. Diese Konzepte wurden mit Beteiligung der Öffentlichkeit und Beschlussfassung durch den Gemeinderat abgeschlossen und dienen dem Regierungspräsidium Stuttgart als Grundlage für Entscheidungen im Rahmen des ELR-Programms. Weitere Dorfkonzepte wurden auch in Unterriffingen, Schloßberg und Flochberg im Rahmen des ELR-Programms erstellt.

Die Umsetzung der Programme und die Nutzung der Innenentwicklungspotentiale ist politisches und städtebauliches Ziel der Stadt Bopfingen. Die Anstrengungen zur Umsetzung werden unvermindert fortgesetzt, die Zielerreichung erfordert aufgrund der überwiegend privaten Eigentumsverhältnisse jedoch einen langen Atem. Zur Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden akuten Bedarfs gibt es deshalb keine Alternative.

8 FAZIT - BAUFLÄCHENBEDARF UND -AUSWEISUNG

Im Stadtgebiet Bopfingen besteht ein konkreter und durch Bedarfsberechnungen und Bewerberlisten belegbarer Bedarf an Bauflächen, welcher weder aus den Baulandreserven noch aus den Innenentwicklungspotentialen kurzfristig gedeckt werden kann. Städtebauliches Ziel der Stadt Bopfingen ist die Ausweisung von Wohnbauflächen im Hauptort und in den Teilorten entsprechend dem bestehenden Bedarf.

Die politischen und rechtlichen Zielsetzungen zum Flächenverbrauch beruhen auf der Prämisse einer bedarfsgerechten Planung. In vorliegendem Bauflächenbedarfsnachweis wird der Nachweis erbracht, dass die vorhandenen Baulandreserven / Innenentwicklungspotentiale nicht geeignet sind, den akuten Bauflächenbedarf in Bopfingen kurzfristig zu decken. Für die Aufstellung von Bebauungsplänen besteht unter Berücksichtigung der verfügbaren Bauflächenpotentiale derzeit städtebaulich keine Alternative.

Bopfingen, den 21.03.2024

Dipl. Ing. M. Jeltsch
Landschaftsarchitekt /Stadtplaner

Andreas Rief
Erster Beigeordneter