

STADT BOPFINGEN OSTALBKREIS

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

“HAUFFSTRASSE“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 03.06.2026

VORLÄUFIGE FASSUNG
FÜR DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG



Stadt Bopfingen
Marktplatz 1
73441 Bopfingen
Tel. 07362 801-0
infobopfingen@bopfingen.de
www.bopfingen.de



BEARBEITUNG:

A2Plan Ingenieure GmbH
Dr.-Rudolf-Schieber-Str. 2
73463 Bopfingen
Tel. 07363-954940
info@a2plan.de
www.a2plan.de



Büro für Architektur und Städtebau
Dipl.-Ing. Armin und Magdalena Bloss
Freie Architekten, GbR
Fetzerstraße 4
70199 Stuttgart
Tel. 0711-6207517
info@bloss-architektur.de
www.bloss-architektur.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziele der Planung, Bedarfsbegründung, Art des Verfahrens	5
1.1	Anlass und Ziele der Planung.....	5
1.2	Bedarfsbegründung, Innenentwicklungspotenziale.....	5
1.3	Art des Verfahrens.....	5
2.	Planungsrechtliche Situation	6
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
2.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	7
2.3	Bebauungspläne	8
3.	Bestandsbeschreibung	8
3.1	Angaben zur Stadt	8
3.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	8
3.3	Topografie.....	9
3.4	Siedlungsstruktur und Nutzungen	10
3.5	Verkehr	12
3.5.1	Motorisierter Verkehr	12
3.5.2	Fuß- und Radwegenetz	12
3.5.3	ÖPNV.....	12
3.6	Infrastruktur.....	12
3.7	Vegetation, Schutzgebiete und Artenschutz	13
3.8	Immissionsvorbelastung	14
3.9	Denkmalschutz	14
3.10	Geologie.....	14
3.11	Landwirtschaft.....	14
3.12	Wasserschutzgebiete, Hochwasserschutz und Starkregen	15
4.	Standortbewertung und -alternativprüfung	15
4.1	Standortbewertung	15
4.2	Standortalternativprüfung	16
5.	Städtebauliche Planung	16
5.1	Planerisches Leitbild und städtebauliche Zielsetzung.....	16
5.2	Bebauungskonzept.....	16
5.3	Erschließungskonzept	18
5.4	Ver- und Entsorgungskonzept	19
5.5	Grün- und Freiraumkonzept	20
5.6	Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept.....	20
6.	Flächenbilanz	21

BETEILIGTE UND FACHPLANUNGEN

Auftraggeber:	Stadt Bopfingen vertr. durch Herrn Bgm. Dr. Gunter Bühler Marktplatz 1, 73441 Bopfingen Tel.: 07362 801-0 Mail: infobopfingen@bopfingen.de
Bebauungsplan:	bloss architektur Dipl.-Ing. Armin u. Magdalena Bloss, Freie Architekten Fetzerstr. 4, 70199 Stuttgart Tel.: 0711 6207517 Mail: info@bloss-architektur.de
Artenschutz und Umweltbericht:	PlanWerkStadt Dipl.-Ing. (FH) Andreas Walter Landschaftsarchitekt BDLA Deutschordenstr. 38, 73463 Westhausen Mail: walter@la-walter.de Telefon: 07363 919794
Tiefbau und Straßenplanung:	a2Plan Ingenieure GmbH Dr.-Rudolf-Schieber-Str. 2, 73463 Westhausen Tel.: 07363 95494-0 Mail: info@a2plan.de
Vermessung:	Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Andreas Lingel Ziegelstraße 17, 73431 Aalen Tel.: 07361 5282800 Mail: info@vermessung-lingel.de

ANLAGEN

- Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Stand 09.04.2026
PlanWerkStadt, Dipl.-Ing. (FH) Andreas Walter
Landschaftsarchitekt BDLA, Westhausen
- Anlage 2: Bauflächenbedarfsnachweis der Stadt Bopfingen, Stand 22.07.2021 / 21.03.2024
HPC AG, Harburg

1. Anlass und Ziele der Planung, Bedarfsbegründung, Art des Verfahrens

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bopfingen sieht sich seit Jahren mit einer hohen Nachfrage nach Bauplätzen für Wohngebäude konfrontiert. Die günstige Lage an der Entwicklungsachse Aalen/Ellwangen – Nördlingen, der Bahnanschluss Richtung Aalen und Nördlingen sowie die gute infrastrukturelle Ausstattung mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen bewirkt, dass sich insbesondere viele junge Familien für den Wohnsitz in Bopfingen oder einem der Teilorte entscheiden.

Die Nutzbarmachung von innerstädtischen Potenzialflächen hat hierbei immer Priorität vor Neuerschließungen im Außenbereich. Allerdings scheitert die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Arealen oft daran, dass diese in Privatbesitz sind und die Eigentümer kein Interesse an einer Bebauung haben.

Im vorliegenden Fall ist die Stadt Bopfingen im Besitz von nahezu der gesamten Planfläche. Es handelt sich um eine Wiese im direkten Anschluss an die Stauferschule, die bisher für mögliche Erweiterungen freigehalten wurde. In den letzten Jahren hat sich jedoch gezeigt, dass das Grundstück aller Voraussicht nach nicht benötigt wird. Eine weitere Freihaltung dieses für Wohnzwecke optimal geeigneten Standortes ist aus Sicht der Stadt Bopfingen deshalb nicht mehr gerechtfertigt.

1.2 Bedarfsbegründung, Innenentwicklungspotenziale

Die kontinuierliche Bereitstellung neuer Wohnangebote ist notwendig, um den innerörtlichen Bedarf zu decken, aber auch einen Beitrag zur angespannten Wohnsituation in der Region zu leisten. Hierzu wird von der Stadt Bopfingen ein Bauflächenbedarfsnachweis geführt, der regelmäßig aktualisiert wird (zuletzt 21.03.2024).

Der Bauflächenbedarfsnachweis ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Die hier betroffenen Flst. 1750/3 und 1750/6 werden im Bauflächenbedarfsnachweis als Potenzialfläche für die Innenentwicklung gelistet. Im Flächennutzungsplan ist das Flst. 1750/3 allerdings noch als "Fläche für den Gemeinbedarf" dargestellt (siehe dazu Ziffer 2.2 "Flächennutzungsplan und Landschaftsplan").

Die über die Hauffstraße erschlossene Freifläche, eingebettet zwischen bestehender Wohnbebauung und angrenzend an das Schulzentrum (Stauferschule und Grundschule Schloßberg), erfüllt alle Voraussetzungen für eine sinnvolle Nachverdichtung im Innenbereich. Die Nutzbarmachung zu Wohnzwecken trägt dazu bei, einen Teil der hohen Nachfrage zu decken und gleichzeitig der im Landesentwicklungsplan, Regionalplan sowie im Baugesetzbuch geforderten Priorisierung von Innenentwicklungsmaßnahmen nachzukommen.

1.3 Art des Verfahrens

An das Plangebiet grenzt dreiseitig bestehende Wohnbebauung an. Östlich liegt das Gelände der Stauferschule. Die ca. 0,5 ha große Fläche ist über die Hauffstraße

erschlossen und könnte aktuell auf Grundlage von § 34 BauGB bebaut werden. Angestrebt wird aber eine Bebauung mit einem erhöhten Nutzungsmaß. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll deshalb ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt. Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

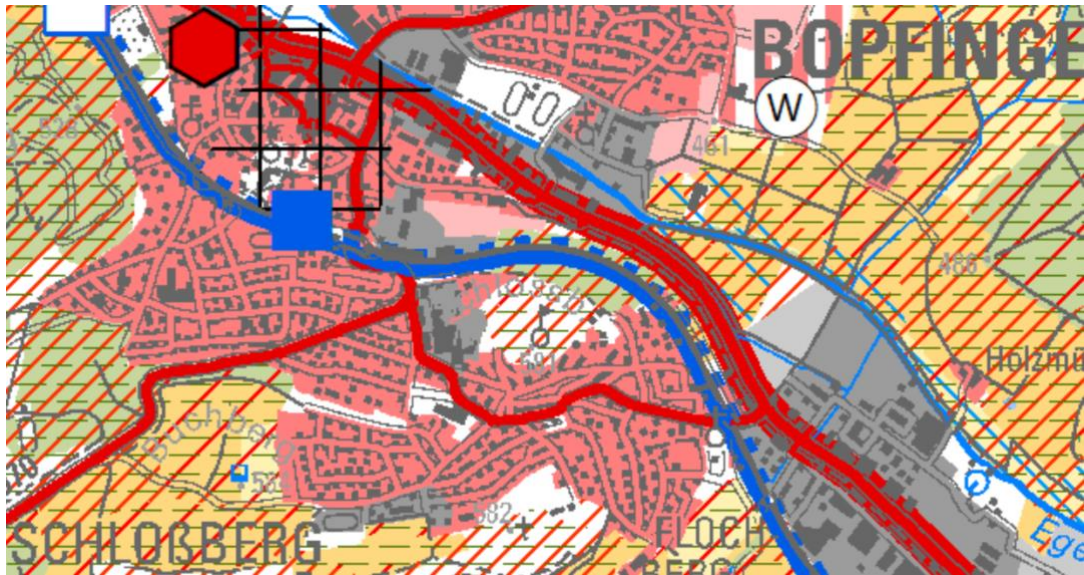
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB entfällt demnach ebenfalls.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Bopfingen gehört zum Planungsgebiet des Regionalverbands Ostwürttemberg. Sie liegt nahe der bayrischen Grenze an der Entwicklungsachse Aalen/Ellwangen und Nördlingen (Bayern) zwischen dem Doppel-Kleinzentrum Bopfingen/Lauchheim und dem Mittelzentrum Nördlingen. Bopfingen ist als Unterzentrum im Ländlichen Raum (gemäß Landesentwicklungsplan) eingestuft.

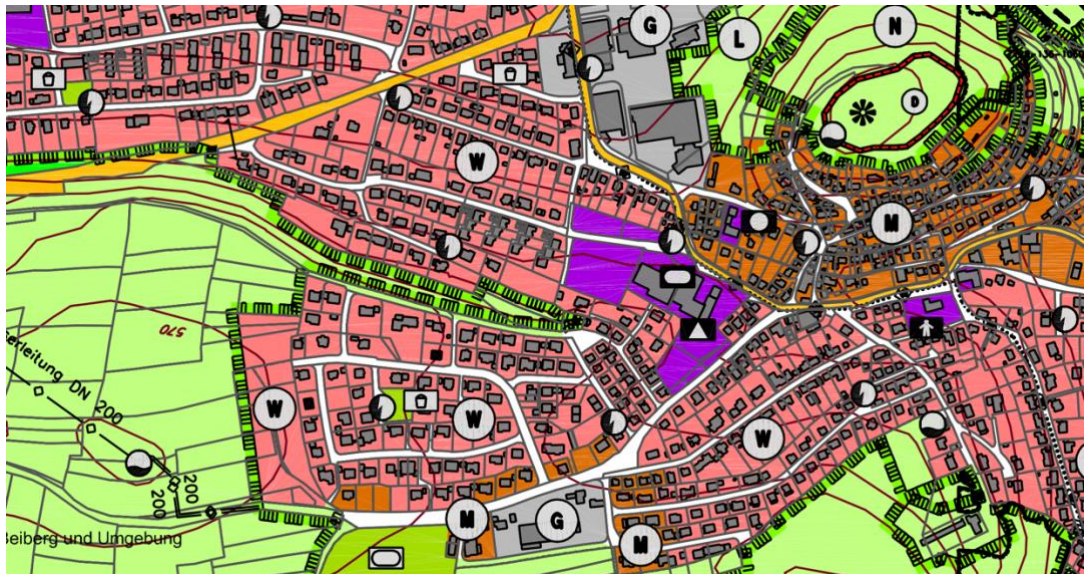
Im Regionalplan 2035 ist das Plangebiet als unbebaute Fläche dargestellt. Schutzgebiete sind nicht betroffen.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2035

2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Stadt Bopfingen ist Mitglied in der „Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg“.



Auszug aus dem FNP (Entwurf 2004) der VG Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule / Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dargestellt. Lediglich das Flst. 1750/6 ist der Wohnbaufläche im Bestand angegliedert. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2004 wollte man die bis dato unbebaute Fläche westlich der Stauferschule vorsorglich für eine mögliche Erweiterung des Schulgeländes reservieren. Nach heutigem Stand wird die Gemeinbedarfsfläche aber weder aktuell noch langfristig für schulische oder sportliche Anlagen benötigt und soll deshalb einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird auf ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet. Der FNP wird auf dem Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bopfingen, an der Grenze zur Gemarkung Schloßberg; die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt momentan nach § 34 BauGB.

An das Plangebiet grenzt von Westen der rechtskräftige B-Plan "Flurersflecken II" (rechtskräftig seit 28.11.1974) an.

3. Bestandsbeschreibung

3.1 Angaben zur Stadt

Die Stadt Bopfingen liegt im äußersten Osten von Baden-Württemberg im Ostalbkreis. Sie hat derzeit eine Bevölkerungszahl von rund 11.720 Einwohnern¹.

Zur Kernstadt Bopfingen gehören die Teilorte Aufhausen, Baldern, Flochberg, Kerkingen, Oberdorf, Schloßberg, Trochtelfingen und Unterriffingen.

3.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Luftbild, Quelle: OpenStreetMap – Apple Karten, Stand: 10.07.2025

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtzentrums, innerhalb der Gemarkung Bopfingen, an der Grenze zum Teilort Schloßberg.

¹ Stand 09.07.2025, Quelle: Homepage Stadt Bopfingen

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 0,53 ha. Das Gelände ist begrenzt:

- im Süden und Westen durch bestehende Wohnbaugrundstücke,
- im Osten durch das Gelände der Stauferschule,
- im Norden durch die Hauffstraße.

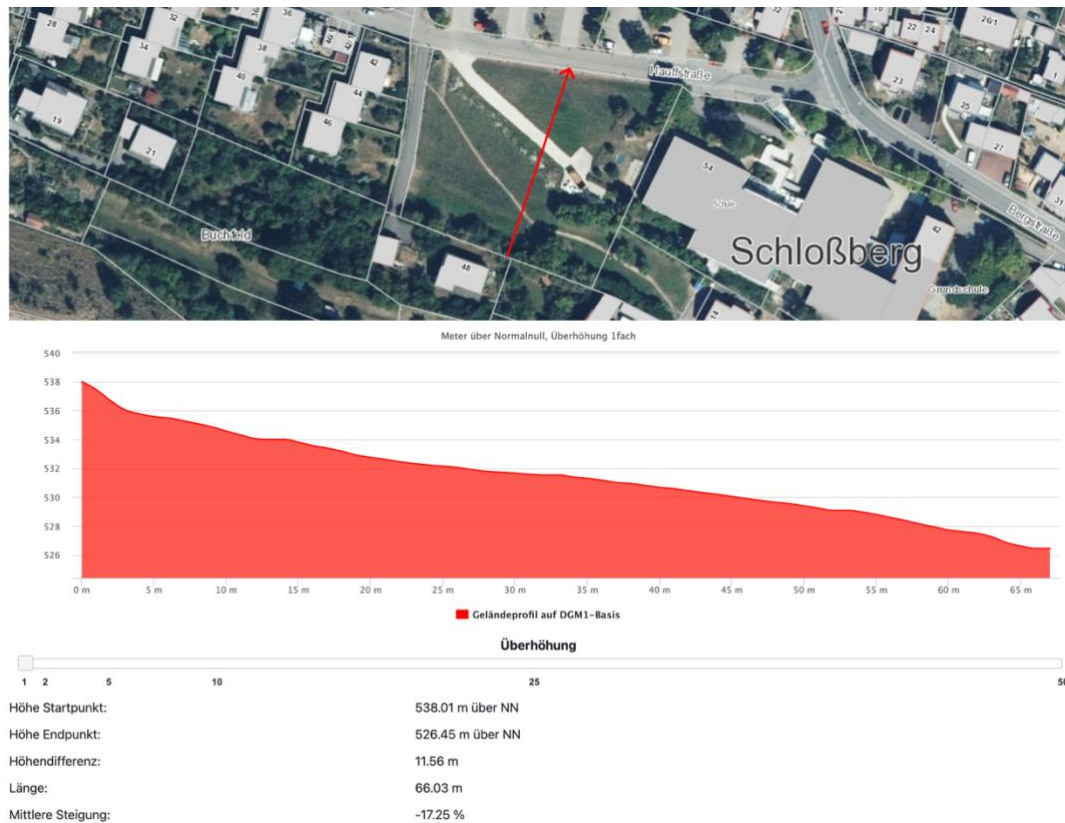
Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das Flurstück 1750/6 sowie Teilflächen der Flurstücke 1750/3, 1750/7 (privater Weg), 1750/2 und 1758 (beide Hauffstraße).



Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hauffstraße"

3.3 Topografie

Das Gebiet weist ein deutliches Gefälle von durchschnittlich 17 % in nördlicher Richtung auf.



Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Stand Juli 2025

Der höchste Punkt des Gebietes mit ca. 542 m über NN liegt in der südöstlichsten Ecke der Geltungsbereichsgrenze. Am nordwestlichen Ende liegt die Hauffstraße mit ca. 526 m knapp 16 m tiefer.

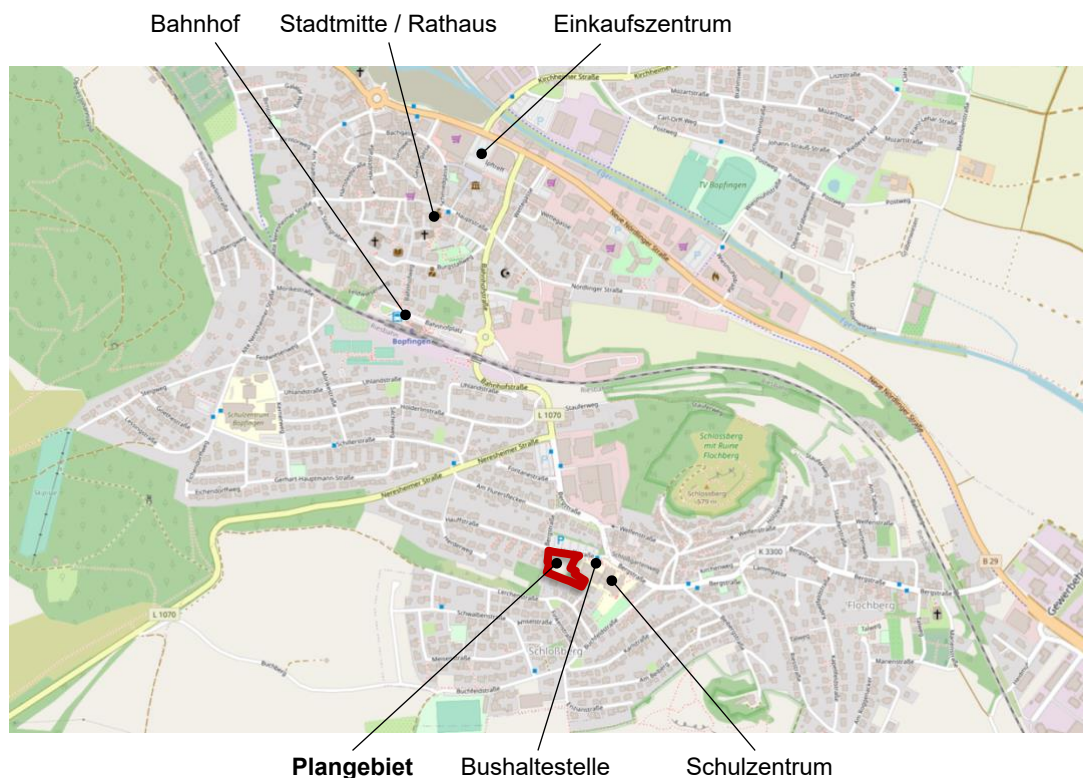
3.4 Siedlungsstruktur und Nutzungen



Blick aus Südwesten in Richtung Schule, Foto: blossom architecture, Mai 2026

Das neue Wohngebiet entsteht im direkten Anschluss an die westlich liegende bestehende Bebauung des Wohngebietes "Fluriersflecken II" aus den 1970er Jahren. Südlich liegen zwei weitere Wohnhausgrundstücke, von denen das westliche über einen am Plangebiet entlang führenden privaten Wohnweg erschlossen wird. Östlich grenzt das Gelände der Staufer- und der Schloßbergschule an das Plangebiet an.

Das Stadtmittel von Bopfingen liegt fußläufig etwa 20 Minuten entfernt. Mit dem Fahrrad ist der Weg in der Hälfte der Zeit zu schaffen. Allerdings sind hierbei rund 60 Höhenmeter zu bewältigen. Im Zentrum ist eine große Bandbreite an Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten vorhanden. Auch alle öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. das Rathaus sowie mehrere Kirchen sind hier zu finden.



3.5 Verkehr

3.5.1 Motorisierter Verkehr

Der Geltungsbereich ist von Norden über die Hauffstraße (1,60 m Gehweg | 6,00 m Fahrbahn) erschlossen. Nachfolgend erreicht man die Bergstraße (K 3300), die das Plangebiet an das überregionale Straßennetz anbindet.

3.5.2 Fuß- und Radwegenetz

Alle umliegenden Straßen verfügen über ein- oder zweiseitige Gehwege mit meist 1,50 m Breite. Die Abtrennung erfolgt in der Regel mit einem Hochbord.

Südlich des Plangebietes zweigt von der Lerchenstraße eine kurze Stichstraße zur Erschließung einiger Wohngebäude ab. Vom Ende der Stichstraße kann man auf einem Grasweg, der das Plangebiet durchquert, die Hauffstraße erreichen. Darüber hinaus ist auch noch ein interner Zugang zum Schulgebäude der Strauferschule vorhanden.

Im Umfeld des Plangebietes verlaufen keine relevanten Radwegeverbindungen. Es sind keine ausgewiesenen Fahrradwege oder Fahrradschutzstreifen vorhanden.

3.5.3 ÖPNV

Bopfingen verfügt über einen Bahnhof mit Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn (elektrifizierte Bahnstrecke Aalen – Nördlingen). Die Züge verkehren jeweils stündlich in beide Richtungen. Der Bahnhof ist vom Plangebiet fußläufig in etwa 10 Minuten zu erreichen.

Nur 50 m entfernt liegt die Haltestelle "Stauferschule", die von der Buslinie 90 angefahren wird. Diese verkehrt allerdings nur innerhalb von Bopfingen und dient in erster Linie dem Schulverkehr. Zusätzlich sichert die Buslinie 7696, die zwischen Aalen und Nördlingen verläuft, die Anbindung in die umliegenden Orte. Die Haltestelle "Gewerbepark" an der Bergstraße liegt fußläufig etwa 3 Minuten entfernt und wird tagsüber stündlich angefahren.

3.6 Infrastruktur

Die vorhandene angrenzende Bebauung wird im Mischsystem entwässert. Der Kanal, an den das Plangebiet angeschlossen werden kann, liegt in der Hauffstraße.

Die Versorgung der Bestandsbebauung erfolgt durch folgende Anbieter:

Wasser: Stadt Bopfingen

Gas: Netze ODR

Strom: Netze ODR

Fernmeldenetz: Telekom

3.7 Vegetation, Schutzgebiete und Artenschutz



Blick vom Stich Lerchenstraße Richtung Hauffstraße, Foto: bloss architektur, Mai 2026

Das Plangebiet wird bisher ausschließlich als Mähwiese genutzt. Innerhalb dieser Wiesenfläche steht nur ein einzelner Obstbaum. Entlang der südlichen Grenze wird das Flurstück durch eine dichte Reihe an Büschen und kleineren Bäumen gesäumt.

An das Plangebiet angrenzend liegen überwiegend Wohnbaugrundstücke mit privaten Gärten. Östlich grenzt das Schulgelände mit einem Spielplatz an, auf dem vereinzelte Bäume stehen.

Schutzgebiete sind, laut Daten- und Kartendienst der LUBW, innerhalb der nur 0,5 ha großen Freifläche nicht betroffen.

Für die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde das Büro PlanWerkStadt Andreas Walter, Westhausen beauftragt. Die "Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung nach § 44 NatSchG" ist Teil der Bebauungsplanunterlagen und kommt zu folgendem Ergebnis:

„Das überplante Gebiet bildet eine Baulücke in Bopfingen, angrenzend an Schloßberg. Habitatstrukturen, die sich für seltene oder geschützte Arten eignen, sind im überplanten Bereich nicht vorhanden.

Erwartungsgemäß konnten bei den Untersuchungen des Gebiets nur typische siedlungsbewohnende Arten festgestellt werden. Bei diesen handelt es sich in der Regel um häufige Allerweltsarten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustands dieser häufigen Allerweltsarten, sowie eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.“

3.8 Immissionsvorbelastung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Nutzungen, von denen schädliche Emissionen ausgehen.

Außerhalb des Geltungsbereiches liegen nur gering belastete Erschließungsstraßen der angrenzenden Wohngebiete.

Die nächstgelegene Gewerbefläche liegt zwar nur 150 m nördlich des Plangebietes, wird aber durch die bereits bestehenden angrenzenden Wohngebiete reglementiert.



Quelle: GoogleMaps, Stand April 2026

3.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kulturdenkmäler gemäß §2 Denkmalschutzgesetz BW.

Auch sind keine archäologisch bedeutsamen Funde bekannt.

3.10 Geologie

Im Vorfeld der Erschließungsarbeiten wird ein geotechnisches Gutachten beauftragt. Die Ergebnisse werden insbesondere für die Erschließungsmaßnahmen von Bedeutung sein. Aber auch private Bauherren können erste Hinweise zur Gründung, Gebäudeabdichtung und Baugrubengestaltung sowie zur Versickerung von Oberflächenwasser entnehmen. Für die konkreten Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

3.11 Landwirtschaft

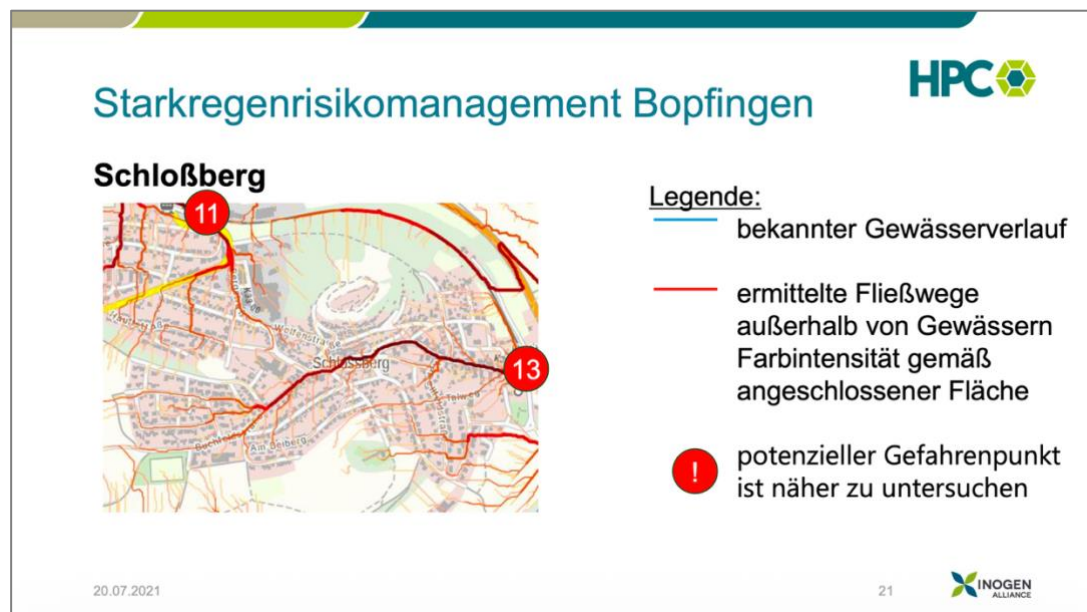
Das Plangebiet liegt innerhalb bebauter Ortsteile und wird von der Gemeinde als Mähwiese verwendet. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt.

3.12 Wasserschutzgebiete, Hochwasserschutz und Starkregen

Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt gemäß dem Daten- und Kartendienst der LUBW in keinem von Hochwasser gefährdeten Bereich.

Die Hanglage könnte sich ggf. nachteilig im Falle von Starkregen auswirken. Allerdings handelt es sich nur um eine sehr kleine Fläche, der von außen kein zusätzliches Niederschlagswasser zugeführt wird. Das 2021 vom Ingenieurbüro HPC erstellte Starkregenrisikomanagement zeigt für das Plangebiet keinerlei Gefährdungslage.



Auszug aus dem Starkregenrisikomanagement Bopfingen; HPC, 2021

4. Standortbewertung und -alternativprüfung

4.1 Standortbewertung

Das Plangebiet wurde innerhalb des Geltungsbereiches, aber auch in den angrenzenden Gebieten, bezüglich Lage, Topografie, Siedlungsstruktur, Verkehr, Infrastruktur, Vegetation, Schutzgebiete und Artenschutz, Immissionen, Denkmalschutz, Geologie, Landwirtschaft und Hochwasser bzw. Starkregen untersucht und bewertet. Die Voraussetzungen für ein Wohngebiet sind bezüglich der Topografie, insbesondere im südlichen Bereich, anspruchsvoll, aber für kleinere Gebäude mit einer angepassten Planung bewältigbar. Es wurden keine Kriterien vorgefunden, die gegen die geplante Nutzung sprechen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung von ortskernnahen Bauplätzen für Wohngebäude. Es sollen sowohl Grundstücke für Einfamilienhäuser als auch für Miet- oder Eigentumswohnungen angeboten werden. Der Standort, umgeben von ruhigen Wohngebieten und dennoch in direkter Nähe zur vorhandenen Infrastruktur ist sehr gut für diese Nutzung geeignet.

Die Flurstücke im Plangebiet befinden sich fast alle im Eigentum der Stadt Bopfingen. Die Teilfläche der privaten Zufahrt auf dem Flst. Nr. 1750/7 muss von der Stadt noch erworben werden.

4.2 Standortalternativprüfung

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2002, 3.1.9 (Z)), Regionalplan Ostwürttemberg (Regionalplan 2035, 2.4.2 (Z)) und Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB) vorrangig am Bestand auszurichten. Meist wird diese Vorgabe dadurch erschwert, dass die entsprechenden Grundstücke in Privatbesitz sind und die Eigentümer nicht an einer Bebauung interessiert sind. Im vorliegenden Fall ist die Fläche bereits im Eigentum der Stadt Bopfingen und es wurden keine Kriterien vorgefunden, die gegen die geplante Nutzung sprechen. Eine Standortalternativprüfung erübrigt sich deshalb.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Planerisches Leitbild und städtebauliche Zielsetzung

Planerisches Leitbild ist die Erschließung dringend benötigter Bauflächen für Wohnnutzung.

Für die städtebauliche Planung sind folgende Ziele maßgeblich relevant:

- Erweiterung des Angebotes an neuen Baugrundstücken für Wohngebäude;
- Umsetzung einer an die Topografie angepassten Bebauung und Erschließung;
- Erhalt der Fußwegeverbindung zwischen Lerchenstraße und Hauffstraße;
- Schaffung zusätzlicher Pkw-Stellplätze für den Schulbetrieb;
- Umsetzung einer sicheren Fußwegeverbindung entlang des Plangebietes für die Schulkinder.

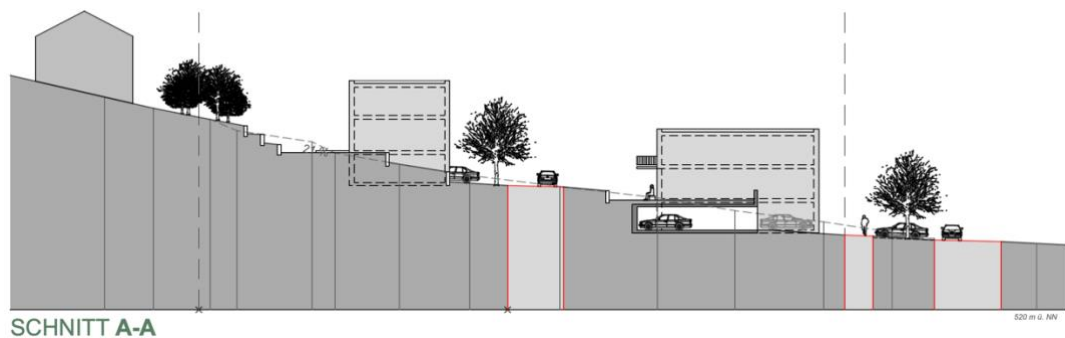
5.2 Bebauungskonzept

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,53 ha. Darin enthalten ist ein kleiner Anteil an bestehender Verkehrsfläche sowie die neu geplanten Lehrer-Parkplätze als Fläche für den Gemeinbedarf. Es verbleiben 0,50 ha für die Wohnbebauung, die neuen Verkehrsflächen und eine öffentliche Grünfläche.

Die größte Nachfrage nach Wohnraum liegt in Bopfingen nach wie vor überwiegend bei freistehenden Einfamilienwohnhäusern. Aber es werden auch Miet- und Eigentumswohnungen benötigt. Beide Wohnformen sollen im Plangebiet berücksichtigt werden. Da die steile Hanglage im Plangebiet, mit teils über 20 % Neigung, nur in Teilbereichen gut für große Gebäudekubaturen geeignet ist, werden die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser im etwas flacheren nördlichen Bereich angeordnet. Diese können dann auch direkt von der Hauffstraße erschlossen werden. Die geplante Einwohnerdichte im Wohngebiet "Hauffstraße" wird bei Umsetzung der geplanten Bebauung bei 74 EW/ha liegen (siehe Kapitel 9 "Flächenbilanz").



Vorentwurf, bloss architektur, Juni 2026



Vorentwurf, bloss architektur, Stand Juni 2026

Die vorliegende anspruchsvolle topografische Situation setzt eine an die Nordhanglage angepasste Architektur voraus, ermöglicht dabei aber auch eine sinnvolle Grundstücksausnutzung innerhalb einer kompakten Kubatur. So können die halb eingegrabenen Untergeschosse für Garagenstellplätze oder Wohnräume genutzt werden. Auch die Integration einer Einliegerwohnung ist gut umsetzbar.

Die Hanglage erfordert des weiteren einen entsprechenden Umgang mit den Freiflächen um das Haus herum. Die Schaffung eines durchgängig ebenen Grundstückes ist hier schlichtweg unmöglich. Mit Hilfe von Stützmauern und Böschungen kann das Gelände aber ausreichend terrassiert werden, um unterschiedliche Nutzungsebenen zu schaffen. Hierzu werden im Laufe des Verfahrens noch einheitliche Vorgaben zur Durchführung der Geländemodellierung formuliert, um eine effektive Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen und dennoch eine durchgängige Gestaltung umzusetzen.

Die Grundstücksgrößen variieren zwischen rund 1.350 m² für die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser und knapp 500 m² für die Einfamilienhäuser.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Zuge des Verfahrens noch ausgearbeitet. Der Textteil wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB ausgelegt.

5.3 Erschließungskonzept

Das Plangebiet liegt innerhalb bestehender Wohngebiete aus den 1950er – 1970er Jahren und ist über die Hauffstraße erschlossen. Durch die Lage nah an der L 1070 und der K 3300 werden die angrenzenden Wohnstraßen durch die Neubebauung kaum zusätzlich belastet.



Erschließung Plangebiet, Luftbild: GoogleMaps, Stand April 2026

Der Zuschnitt der nur 0,5 ha großen Neubaufläche erfordert eine weitere Erschließungsstraße innerhalb des Gebietes, um das Flurstück in unterschiedlich große Baugrundstücke unterteilen zu können. Angesichts der wenigen zu erschließenden Wohneinheiten ist die Straße als gemischte Verkehrsfläche mit einer Breite von 5,00 m konzipiert. Um den benötigten Verkehrsflächenanteil im Gebiet soweit möglich einzugrenzen, ist es vorgesehen, einen Teil der privaten Zufahrt entlang der westlichen Gebietsgrenze zu einer öffentlichen Verkehrsfläche umzuwidmen. Auf eine große Wendefläche für Müllfahrzeuge und Lieferwagen wird verzichtet. Diese Fahrzeuge können stattdessen über einen in Einbahnrichtung befahrbaren schmalen Weg wieder zur Hauffstraße gelangen. Eine Wendeplatte in der erforderlichen Größe würde unverhältnismäßig viel Platz in Anspruch nehmen und wäre in der steilen Hanglage nur mit meterhohen Stützmauern umsetzbar.

Das Flurstück 1750/6 kann über die bereits vorhandene Stichstraße vom Lerchenweg erschlossen werden. Lediglich der Asphaltbelag muss hier um einige Quadratmeter ergänzt werden.

Abgehend von der neuen Erschließungsstraße ist ein 2,50 m breiter Fußweg geplant, der den Zugang zur Lerchenstraße, und damit zu den südlich gelegenen Wohngebieten erhalten soll.

Die Umsetzung des Plangebietes findet auf einer Fläche statt, die bisher für eine Erweiterung der Schullnutzung vorgesehen war. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2004 wurde das Gebiet deshalb als Fläche für den Gemeinbedarf reserviert. In der Zwischenzeit kann man absehen, dass eine Erweiterungsfläche nicht mehr benötigt wird. Allerdings kommt der Schulparkplatz nördlich des Plangebietes häufig an seine Kapazitätsgrenze. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen deshalb einige zusätzliche Lehrer-Parkplätze entlang der Hauffstraße angeordnet werden. Der bestehende Fußweg, der in diesem Bereich natürlich insbesondere von Schulkindern frequentiert wird, wird deshalb hinter die neuen Parkplätze verschoben und auf 2,50 m verbreitert. So kommt es zu keiner Gefährdungslage der Fußgänger durch die senkrecht zur Fahrbahn angeordneten Stellplatzflächen.

5.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Abwasserentsorgung und Starkregenvorsorge

Das Baugebiet wird an den bestehenden öffentlichen Abwasserkanal in der Hauffstraße angeschlossen und im Mischsystem entwässert. Die Fläche ist im AKP berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes wird ein neuer Mischwasserkanal gebaut, über welchen sowohl das häusliche Schmutzwasser als auch das Oberflächenwasser der privaten und der öffentlichen Flächen, das nicht vor Ort zur Versickerung gebracht werden konnte, entwässert.

Das geplante Wohngebiet "Hauffstraße" liegt zwischen bestehenden Wohngebäuden mit Flachdach sowie der Schule, die ebenfalls mit einem Flachdach ausgeführt wurde. Angesichts dieser "Nachbarschaft" erscheint es vertretbar, die wenigen Neubauten zwingend mit einem begrünten Flachdach auszuführen. Die damit entstehende Pufferfläche sorgt, in Kombination mit einer GRZ, die zumindest in Teilen unterhalb der in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte liegt, für einen hohen Rückhaltgrad der eingehenden Niederschläge. Unterstützt wird dieses Konzept durch weitere Maßnahmen, wie z.B. die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen bei Stellplätzen und Zufahrten.

Eine mögliche Gefährdung bei Starkregen ist für das Baugebiet "Hauffstraße" als sehr gering einzustufen (siehe 3.12 "Wasserschutzgebiete, Hochwasserschutz und Starkregen"). Dennoch kann auf Grund der Hanglage die Betroffenheit einzelner Grundstücksbereiche nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Diese lässt sich beim Bau der Wohngebäude durch diverse Vorsichtsmaßnahmen, wie z.B. erhöhte Kellerschächte, ohne allzu großen Aufwand minimieren. Die Bauherren werden im Textteil auf diese Möglichkeiten hingewiesen.

Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Stadt Bopfingen mit Trink- und Löschwasser versorgt. Durch Anschlüsse an

Bestandsleitungen wird eine Ringleitung mit einer entsprechend redundanten Versorgung hergestellt. Die Hausanschlüsse werden von den neu zu bauenden Wasserschächten in der Straße aus versorgt (WN-System). In den Schächten befinden sich in der Regel auch Hydranten zur Entnahme von Löschwasser im Brandfall.

Stromversorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Stromnetz angeschlossen. Ein Anschluss kann entweder im westlichen Kreuzungsbereich der Hauffstraße mit der Bergstraße oder östlich des Plangebietes im Bereich des Anschlusses an die Schule erfolgen.

Gasversorgung

Das Gebiet könnte an das bestehende Gasleitungsnetz, das jeweils östlich und westlich des Plangebietes endet, angeschlossen werden. Ob die Versorgung mit Gas überhaupt noch relevant ist, wird bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten mit dem Gasversorgungsunternehmen geklärt.

Telekommunikation

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Anschlussmöglichkeit der Telekom. Wie das Gebiet letztendlich mit Telekommunikationsdiensten versorgt wird, muss der Wettbewerb bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten noch klären.

5.5 Grün- und Freiraumkonzept

Das Plangebiet ist von privaten Wohngärten sowie den begrünten Freiflächen der angrenzenden Schule umgeben.

Innerhalb der neuen Wohnflächen wird über Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken die Durchgrünung des Baugebietes umgesetzt. Hierbei werden nicht nur die Anzahl, der zu pflanzenden Bäume, sondern zum Teil auch deren Standorte (entlang Grundstücksgrenze, entlang Verkehrsfläche, etc.) festgelegt, um den gewünschten Effekt zu erreichen. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze tragen sechs neue Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dazu bei, die Aufheizung der versiegelten Flächen zu reduzieren und insbesondere die neuen Parkplätze optisch besser in das Wohngebiet zu integrieren.

Die zwingend vorgeschriebenen begrünten Flachdächer können in vielerlei Hinsicht einen beträchtlichen Teil der verlorengegangenen Grünflächen kompensieren. Sie reduzieren z.B. die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima und bieten Lebensraum für Insekten.

5.6 Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept

Durch Neubau- und Erschließungsmaßnahmen werden nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen sowie das Klima hervorgerufen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann ein wesentlicher Beitrag dazu geleistet werden, diese Auswirkungen zu minimieren. Auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hauffstraße" wurden im Hinblick auf Klimaschutz und

Klimaanpassung optimiert. Die Minimierung negativer Auswirkungen hat hierbei Vorrang vor nachträglicher Kompensation.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Dachform werden so gewählt und formuliert, dass ein Gebäudetypus mit möglichst kleiner Grundfläche und einer Verteilung der Wohn- und Nutzfläche auf mehreren Geschossen gefördert wird. So kann gleichzeitig die Nutzungsintensität erhöht und die Bodenversiegelung minimiert werden. Auf diese Weise verbleiben größere Gartenflächen, die für die Aufnahme, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen und mit ihrer Bepflanzung einen wichtigen Beitrag zum Mikroklima im Gebiet leisten. Die kompakten, energetisch optimierten Gebäudekubaturen werden durch ihr günstiges A/V-Verhältnis (Verhältnis von Außenfläche zu beheizbarem Volumen) weniger graue Energie und vor allem zeitlebens weniger Heizenergie benötigen als flächenintensive eingeschossige Bungalows, die im Baugebiet "Hauffstraße" ausgeschlossen sein werden.

Die Durchgrünungsmaßnahmen im Gebiet beschleunigen nicht nur die Einfügung in die gewachsene Nachbarschaft, sondern schaffen auch Lebensraum für viele Tiere, insbesondere kleine Singvögel und Insekten. Die Baumpflanzungen leisten einen Beitrag zu Verschattung und Kühlung in den heißer werdenden Sommermonaten und langfristig natürlich auch zur CO₂-Bindung, als Kompensation für die versiegelte Bodenfläche.

Klimarelevante Auswirkungen wird natürlich auch die bauliche Umsetzung der Gebäude haben. Mit einer kompakten Gebäudehülle und der Nutzung nachhaltiger und wiederverwendbarer oder zumindest recyclingfähiger Materialien kann insbesondere die graue Energie, die zum Bau der Gebäude benötigt wird, so gering wie möglich gehalten werden. Im Bebauungsplan werden hierzu aber auf Grund fehlender rechtlicher Grundlagen keine verbindlichen Vorgaben gemacht.

Im Laufe des Lebenszyklus der Wohnbauten wird die Erzeugung der Energie für Heizung und Warmwasser ihren entsprechenden "ökologischen Fußabdruck" hinterlassen. Die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage gemäß KlimaG BW führt auch ohne zusätzliche Festsetzungen häufig dazu, dass sich die meisten Bauherren für eine Luft-Wärme-Pumpe entscheiden. Auch Erdwärmenutzung ist auf den privaten Grundstücken voraussichtlich möglich.

6. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan "Hauffstraße" umfasst eine Fläche von ca. 0,53 ha. Diese schließt bereits bestehende Verkehrsflächen sowie die neu geplanten Lehrerparkplätze für die Stauferschule ein (insgesamt ca. 350 m²). Auf den verbleibenden 0,5 ha ergibt sich eine rechnerische Einwohnerdichte von 74 EW/ha. Für die Berechnung wurde ein Wert von 2,1 Einwohner² je Wohneinheit angesetzt und gemäß den Vorgaben des Regionalverbandes Ostwürttemberg bei Einzel- oder

² Quelle: www.statistik-bw.de, Stand Mai 2026

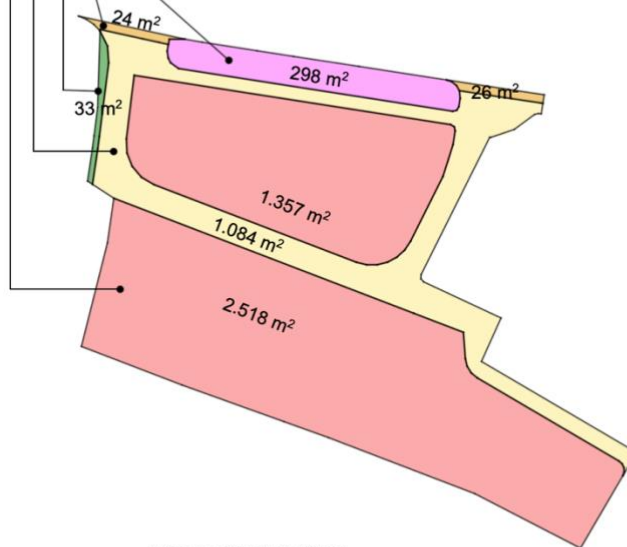
Doppelhäusern mit 2 Vollgeschossen anteilig (Faktor 1,3) die Realisierung zusätzlicher Einliegerwohnungen angenommen.

Für das rund 1.350 m² große Grundstück, das für Mehrfamilienhäuser vorgesehen ist, wurde im Vorentwurf zum Bebauungsplan eine umsetzbare und realistische Gebäudekonstellation angenommen. Wie im Kapitel 5.2 "Bebauungskonzept" erläutert, sollen für diese Gebäude zwei Vollgeschosse sowie ein halb ins Erdreich eingelassenes Untergeschoss zulässig sein.

In der dargestellten Gebäudekonstellation mit 320 m² sowie 220 m² Grundfläche je Gebäudeteil sind nach Abzug von 20 % Konstruktionsfläche und je 25 m² für das Treppenhaus, je Geschoss 3 bzw. 2 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 75 m² realisierbar. Eine weitere Wohnung ist im untersten Geschoss des östlichen Gebäudeteiles umsetzbar. Bei Annahme von 2 Vollgeschossen ergeben sich insgesamt 11 Wohneinheiten (WE) für das ges. Grundstück. Die Unterbringung von 1,5 Stellplätzen je Wohnung ist hierbei berücksichtigt.

FLÄCHENBILANZ

Verkehrsfläche inkl. Verkehrsgrün	1.084 m ²	20 %
Verkehrsfläche, Bestand	50 m ²	1 %
Fläche für Gemeinbedarf	298 m ²	6 %
Allgemeines Wohngebiet	3.875 m ²	72%
Öffentliche Grünfläche	33 m ²	1 %
Gesamt	5.340 m²	100 %



VORAUSSICHTLICHE EINWOHNER / HEKTAR

Einzel-/Doppelhäuser	5 x 1,3 WE x 2,1 EW	14 EW
Mehrfamilienhäuser	11 WE x 2,1 EW	23 EW
Gesamt		37 EW

Einwohner / Hektar (0,5 ha) **74 EW/ha**
(ohne Berücksichtigung
Verkehrsfläche Bestand u. Fläche für Gemeinbedarf)