

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
BOPFINGEN – KIRCHHEIM AM RIES - RIESBÜRG

Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich „Hochfeld III“ der Stadt Bopfingen, Gemarkung Baldern

- Vorentwurf -

Anerkannt: Bopfingen, 25.06.2026

_____
BM Dr. Bühler, Verbandsvorsitzender

Gefertigt: Ellwangen, 16.06.2026

Projekt: BO2601 / 854806
Bearbeiter/in: IH

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

stadtlandingenieure

Planteil

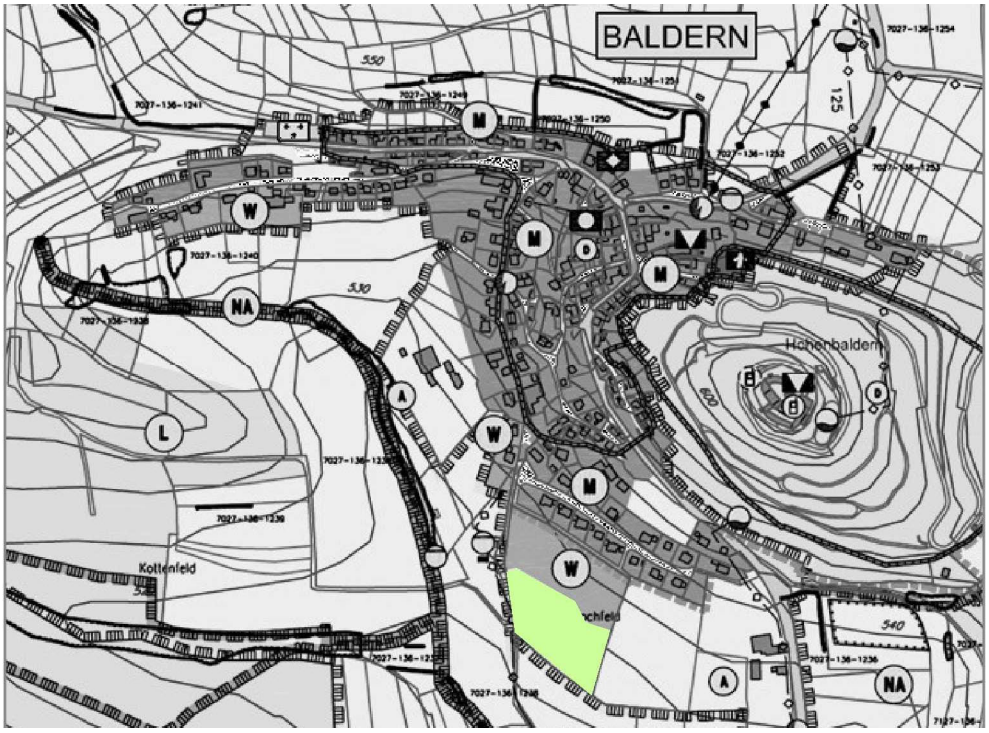


Abb. 1: Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP (rechtswirksam seit 26.08.2005) mit Darstellung der Bestandsfläche (M 1:5.000)

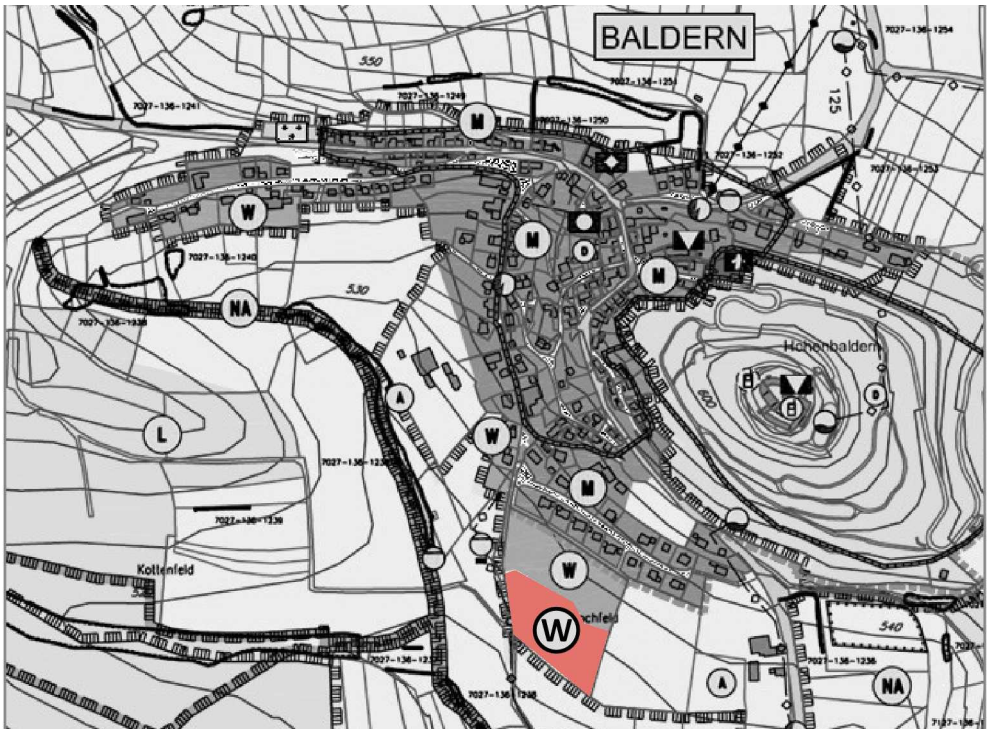


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP mit Darstellung der Planungsfläche (M 1:5.000)

Zeichenerklärung

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

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

Begründung

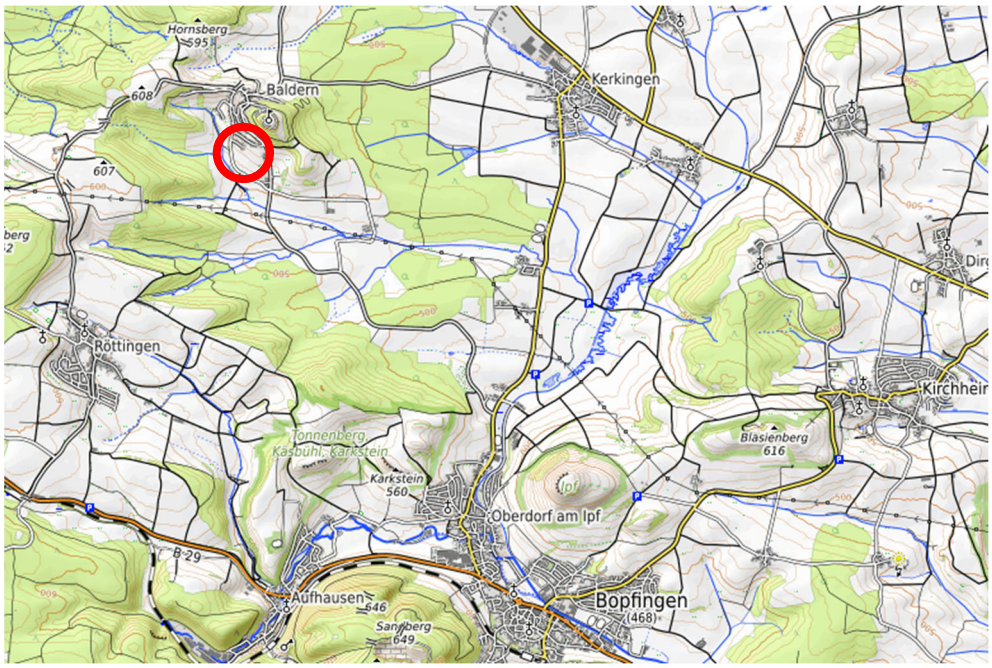


Abb. 3: Übersichtsplan, Auszug aus der Topographischen Karte (OpenTopoMap)

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 scheitert 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 „Hochfeld III“ in Baldern zu entwickeln. Der Bedarf für diese Baulandentwicklung ist gegeben. Die bestehende Nachfrage übersteigt das Angebot um ein Vielfaches.

Am 25.06.2026 wurde deshalb der Bebauungsplan „Hochfeld III“ aufgestellt. 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 „Hochfeld III“ ca. 1,23 ha Flächen für die Landwirtschaft dar. Stattdessen sollen ca. 1,23 ha Wohnbaufläche entstehen, um den Bedarf im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen nach Wohnbauplätzen im Teilort Baldern zu decken.

Der Bedarf wurde in der Begründung zum Bebauungsplan berechnet und dargestellt.

Raumordnung

Im Regionalplan 2035 der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (PS 3.2.3.3 G)) dargestellt. Das Plangebiet liegt zudem am Rand eines regionalen Grünzuges (PS 3.1.1 (Z) Regionalplan 2035).

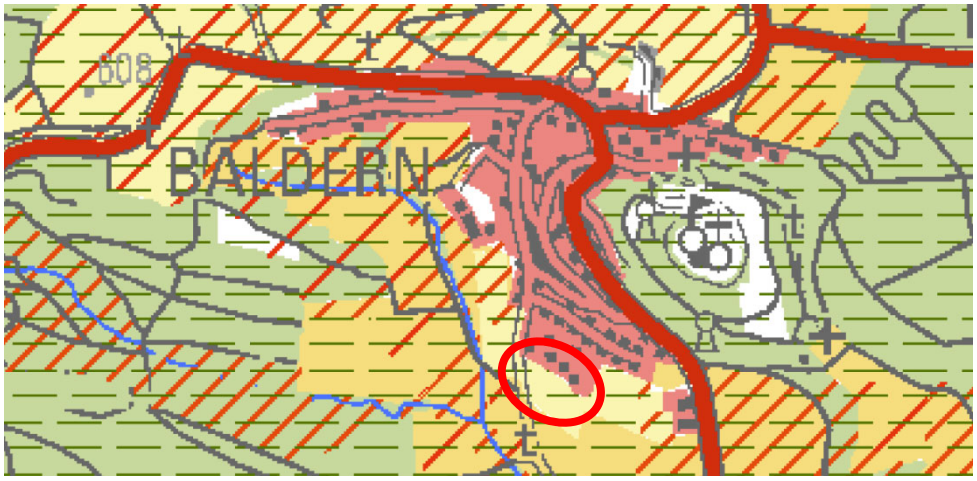


Abb. 4: Auszug Raumnutzungskarte Regionalplan Region Ostwürttemberg 2035 (Regionalverband Ostwürttemberg)

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 FNP-Änderung ist von dem des Bebauungsplanes „Hochfeld III“ 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. Der Umweltbericht wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens derzeit erarbeitet.

Bilanzierung Flächennutzungsplanänderung:

Bestand:	ca. 1,23 ha Fläche für die Landwirtschaft
Planung:	ca. 1,23 ha geplante Wohnbaufläche (BPL „Hochfeld III“)

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 2 BAUGB
GEFASST AM __.__.2026 UND
IN DEN AMTSBLÄTTERN ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT
STADT BOPFINGEN NR. __/2026 AM __.__.2026
GEMEINDE KIRCHHEIM AM RIES NR. __/2026 AM __.__.2026
GEMEINDE RIESBÜRG NR. __/2026 AM __.__.2026

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB
LAUT BESCHLUSS VOM __.__.2026
BEKANNTMACHUNG DER VERÖFFENTLICHUNG IN DEN AMTSBLÄTTERN
STADT BOPFINGEN NR. __/2026 AM __.__.2026
GEMEINDE KIRCHHEIM AM RIES NR. __/2026 AM __.__.2026
GEMEINDE RIESBÜRG NR. __/2026 AM __.__.2026
UND VERÖFFENTLICHUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM __.__.2026 BIS __.__.2026

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

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

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

_____
BM DR. BÜHLER, VERBANDSVORSITZENDER

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

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