

Öffentliche Bekanntmachung

Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg

Änderung des Flächennutzungsplans im Planbereich „Beim Altersheim“, Gemarkung Bopfingen

- **Einleitungsbeschluss**
- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Der gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg hat am 14.10.2025 in öffentlicher Sitzung den Einleitungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans im Planbereich „Beim Altersheim“, Gemarkung Bopfingen gefasst und die Verwaltung der Stadt Bopfingen beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB anhand des Planwerks mit Stand vom 09.09.2025 durchzuführen.

Der Beschluss des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Für den Geltungsbereich von ca. 5 ha ist der folgende unmaßstäbliche Lageplan vom 09.09.2025 maßgeblich:



Anlass und Ausgangslage

Am süd-östlichen Rand der Innenstadt Bopfingens befindet sich zwischen der Bundesstraße B 29 und der Nördlinger Straße eine Gemengelage aus Wohnen, Einzelhandel, und Gewerbe. Für diesen Bereich liegt kein Bebauungsplan vor, sodass alle Bauvorhaben nur über das sogenannte Einfügungsgebot nach § 34 BauGB gesteuert werden können.

Aufgrund zusammenhängender unbebauter Flächen im Plangebiet, kann die Umgebungsbebauung wegen der Größe der Baulücken nicht als Maßstab herangezogen werden. Demnach kann die Bebauung nicht nach § 34 BauGB erfolgen. In anderen Fällen sind Art und Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Eigenart der näheren Umgebung nicht eindeutig bestimmbar.

Da im Plangebiet langfristig gewerbliche Veränderungen erfolgen werden und aktuell der bestehende Norma-Markt umgesiedelt und erweitert werden soll, wird eine städtebauliche Ordnung angestrebt, die planungsrechtlich zu sichern ist. Die Möglichkeit zur zusätzlichen Schaffung von Wohnraum stellt ein weiteres Planungsziel dar. Um die städtebauliche Qualität der Umgebung zu bewahren und eine maßvolle Entwicklung zu ermöglichen, ist deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans „Beim Altersheim“ erforderlich. Das laufende Bebauungsplanverfahren befindet sich im Entwurfsstadium. Durch die geplanten Festsetzungen im aufgestellten Bebauungsplan ergeben sich Abweichungen zu den Darstellungen im derzeit geltenden Flächennutzungsplan.

Ziele und Zwecke der Planung

Der geltende Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg mit dem Zieljahr 2018 wurde 2005 genehmigt. Das Plangebiet „Beim Altersheim“ ist darin als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche und als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Für die Umsiedlung und Erweiterung des Norma-Marktes zu großflächigem Einzelhandel ist es erforderlich, eine Sonderbaufläche darzustellen, ebenso soll die Wohnanlage für Menschen mit Behinderung als Sonderbaufläche dargestellt werden. Die derzeitige Mischgebietsfläche wird differenziert in Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren entspricht dem Ziel der Stadt Bopfingen, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die geplante Umnutzung von bereits versiegelten Flächen trägt diesem Ziel Rechnung.

Folgende umweltbezogene Daten liegen vor:

Zum Bebauungsplanverfahren „Beim Altersheim“ wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und ein Umweltbericht jeweils mit Datum vom 11.07.2025 vom Büro Plan Werk Stadt aus Westhausen erstellt. Die Abgrenzungen des Bebauungsplanverfahrens „Beim Altersheim“ und des Flächennutzungsplanverfahrens „Beim Altersheim“ sind deckungsgleich, so dass die aufgeführten Unterlagen dem Flächennutzungsplanänderungsverfahren beigefügt werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Vorentwurfsschrift der Begründung vom 09.09.2025 und die Planzeichnung mit Gegenüberstellung des geltenden Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2005 zum Vorentwurf vom 09.09.2025 sowie die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und der Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren „Beim Altersheim“ jeweils mit Datum vom 11.07.2025 werden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Internet auf der Homepage der Stadt Bopfingen veröffentlicht unter
<https://www.bopfingen.de/Startseite/rathaus+ +buergerservice/ausschreibungen+ +bekanntmachungen.html>
im Zeitraum von je einschließlich

Montag, den 03.11.2025 bis Freitag, den 05.12.2025.

Im selben Zeitraum von je einschließlich 03.11.2025 bis 05.12.2025 liegen die Unterlagen zusätzlich für jedermann zugänglich öffentlich aus

im Rathaus der Stadt Bopfingen, Marktplatz 1, 73441 Bopfingen,

Öffnungszeiten des Rathauses Bopfingen:

Montag bis Freitag: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Dienstag: 16:00 Uhr bis 17:00 Uhr

Donnerstag: 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr,

im Rathaus Kirchheim am Ries, Auf dem Wört 1, 73467 Kirchheim am Ries,

Öffnungszeiten des Rathauses Kirchheim am Ries:

Montag bis Mittwoch: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Donnerstag: 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

im Rathaus Riesbürg, Hauptstraße 13, 73469 Riesbürg

Öffnungszeiten des Rathauses Riesbürg:

Montag, Donnerstag u. Freitag: 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr

Mittwoch: 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können alle an der Planung Interessierten, auch Kinder und Jugendliche, die Planunterlagen einsehen, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und Stellungnahmen auf elektronischem Wege über folgende Emailadresse abgeben: stadtbauamt@bopfingen.de.

Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Wege, z. B. schriftlich oder während der Öffnungszeiten der Rathäuser mündlich zur Niederschrift, abgegeben werden.

Die Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg führt die Behördenbeteiligung gem.

§ 4 Abs. 1 BauGB parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch.

Bopfingen, den 31.10.2025

gez. Dr. Gunter Bühler

Verbandsvorsitzender