

Gemeinsamer Flächennutzungsplan

Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg

Änderung des Flächennutzungsplans im Planbereich „Beim Altersheim“

Stadt Bopfingen



Begründung, Stand 10.03.2026 / 23.03.2026

Gemeinsamer Flächennutzungsplan
Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg

Änderung des Flächennutzungsplans im Planbereich „Beim Altersheim“

Stadt Bopfingen

Auftraggeber:

Stadt Bopfingen
Dr. Gunter Bühler
Marktplatz 1
Telefon: 07362 801-0

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70174 Stuttgart
Tel. +49 73 160289627
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de

Helga Lambart – Projektleitung
Sandra Grau – Sachbearbeitung

Stuttgart, den 10.03.2026 / 23.03.2026

Inhalt

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Verfahrensübersicht	3
3	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	4
3.1	Anlass und Erforderlichkeit	4
3.2.	Ziele und Zweck der Planung	4
4	Ausgangssituation	5
4.1	Räumliche Lage	5
4.2	Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur	5
4.3	Größe und Abgrenzung	5
4.4	Schutzgebiete	6
4.5	Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr	6
4.6	Landesentwicklungsplan und Regionalplan	6
4.7	Stand des Bebauungsplanverfahrens	7
5	Planinhalt und Fazit	8

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung - BauNVO

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr.189).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO

in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. Nr. 15, S. 22).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg - GemO

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124).

2 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg

	vom	14.10.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in Bopfingen	vom	31.10.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in Kirchheim am Ries	vom	30.10.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses in Riesbürg	vom	31.10.2025

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg

	vom	14.10.2025
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung in Bopfingen	vom	31.10.2025
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung in Kirchheim am Ries	vom	30.10.2025
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung in Riesbürg	vom	31.10.2025
Veröffentlichungsfrist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	von	03.11.2025
	bis	05.12.2025

Beschluss zur Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg

	vom	xx.xx.xxxx
Bekanntmachung der Beteiligung in Bopfingen	vom	xx.xx.xxxx
Bekanntmachung der Beteiligung in Kirchheim am Ries	vom	xx.xx.xxxx
Bekanntmachung der Beteiligung in Riesbürg	vom	xx.xx.xxxx
Veröffentlichungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von	xx.xx.xxxx
	bis	xx.xx.xxxx

Feststellungsbeschluss

durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg

	vom	xx.xx.xxxx
Bekanntmachung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB in Bopfingen	vom	xx.xx.xxxx
Bekanntmachung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB in Kirchheim am Ries	vom	xx.xx.xxxx
Bekanntmachung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB in Riesbürg	vom	xx.xx.xxxx

3 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

3.1 Anlass und Erforderlichkeit

Am süd-östlichen Rand der Bopfinger Innenstadt befindet sich zwischen der Bundesstraße B 29 und der Nördlinger Straße ein Bestandsgebiet mit einer Gemengelage aus Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe sowie einem Wohnheim für Menschen mit Behinderung.

Für die Zulässigkeit geplanter Neubebauungen oder Änderungen der bestehenden Bausubstanz (Aufstockung, Anbau etc.) und deren Genehmigung ist derzeit in diesem Bereich § 34 BauGB maßgebend. Es besteht für den gesamten Bereich kein Bebauungsplan, so dass jegliche Bauvorhaben nur über das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB beurteilt und gesteuert werden können. Innerhalb der gewachsenen Stadtstruktur sind jedoch Art und Maß der baulichen Nutzung nicht in jedem Fall durch die Eigenart der näheren Umgebung eindeutig bestimmt.

Des Weiteren liegt auch ein Konzept für die Verlegung des Norma Lebensmittelbetriebs sowie der Ansiedelung von zwei Fachmärkten im Plangebiet vor. Für die Ansiedelung großflächigen Einzelhandels ist die Ausweisung eines Sondergebiets in einem Bebauungsplan und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Da sich Teile des Plangebiets für weitere Standortentwicklungen von Gewerbebetrieben und zur Schaffung von Wohnraum eignen, soll eine für alle Seiten verlässliche Planungsgrundlage geschaffen werden, die eine langfristige städtebauliche Ordnung garantiert.

3.2. Ziele und Zweck der Planung

Der derzeit rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg mit dem Zieljahr 2018 wurde 2004 genehmigt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen in weiten Teilen des Bestandsgebiets nicht den tatsächlich vorhandenen Nutzungen. Die Nutzungen im Bestand sollen mit der Flächennutzungsplanänderung in die zugehörige Art ihrer baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung überführt und die vorhandenen Nutzungen bauplanungsrechtlich auch für künftige Bauvorhaben gesichert werden.

So wird die bisherige Darstellung der gemischten Baufläche im Süden des Gebiets in Wohnbaufläche überführt, wie es der faktischen Nutzung entspricht. Hier werden langfristige Änderungen durch Ersatzbauten und Nachverdichtungen ermöglicht.

Im Südosten wird die Darstellung von gemischten Bauflächen in gewerbliche Bauflächen überführt, um den Standort eines bestehenden Autohauses mit Tankstelle planungsrechtlich zu sichern.

Im mittleren nördlichen Bereich des Plangebiets erfolgt eine Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, mit der die geplante Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ermöglicht wird. Östlich angrenzend wird die bestehende Wohnanlage für Menschen mit Behinderung in ein Sondergebiet für soziale Zwecke überführt.

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

Mit der Planung werden folgende Zielsetzungen angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Standortsicherung des Norma Lebensmittelmarktes sowie einem Zoofach- und einem Textilfachmarkt
- Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für örtliche Gewerbebetriebe
- Sicherung und Schaffung von ortsnahen Arbeitsplätzen
- Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau

4 Ausgangssituation

4.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt östlich der historischen Altstadt von Bopfingen. Es wird im Norden durch die Neue Nördlinger Straße (B 29) und im Süden durch die Nördlinger Straße begrenzt. Im Süden grenzen überwiegend unbebaute landwirtschaftliche Fläche mit vereinzelt Gebäuden an. Nördlich befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet, an das der Fluss Eger angrenzt.

4.2 Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur

Das Plangebiet umfasst gewerbliche Nutzungen, wie z. B. ein Autohaus mit Tankstelle, Einzelhandelsbetriebe, Wohngebäude sowie eine Samariterstiftung Behindertenhilfe Ostalb, Wohnen für Menschen mit Behinderung.

4.3 Größe und Abgrenzung

Die Abgrenzung der Flächennutzungsplanänderung „Beim Altersheim“ umfasst eine Fläche von ca. 5,06 ha mit den Flurstücken Nummern: Teilfläche 355 (Nördlinger Straße), 357, 415, 415/1, 415/2, 415/3, 415/4, 415/6, 421, 421/1, 421/2, 421/3, 421/4, 421/5, 421/6, 421/7, 421/8, 422 (Beim Altersheim), 423, 423/1, 423/2, 423/3, 423/4, 423/5, 424, 424/1, 424/2, 423/6, 423/7, 425, 425/1, 425/2, 426, 426/1, 427, 427/1, 428, 429, 365, 366, 429, 430 und 434/1.

4.4 Schutzgebiete

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden nicht festgestellt, dies wurde im Umweltbericht des Bebauungsplans vom 11.07.2025 dargestellt. Weitere Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander sind gemäß Umweltbericht im Augenblick nicht ersichtlich.

Auf den Umweltbericht sowie auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Beim Altersheim“, jeweils vom 11.07.2025, Büro Plan Werk Stadt, Westhausen, wird hingewiesen. Die Unterlagen sind dem Flächennutzungsplanänderungsverfahren im Bereich „Beim Altersheim“ beigelegt.

4.5 Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet grenzt im Norden die Bundesstraße B 29 „Neue Nördlicher Straße“ und im Süden an die „Nördlinger Straße“, die die überregionale Erschließung sichert.

Das Plangebiet selbst ist bereits erschlossen. Von der „Nördlinger Straße“ aus erschließen zwei Stichstraßen den kleiner parzellierten südlichen Gebietsbereich. Eine künftige Neuordnung ist nicht erforderlich. Die Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungssysteme sind durch die vorhandene Erschließungsstraße gegeben.

Die Stadt Bopfingen verfügt über drei Bahnhöfe in Aufhausen, Bopfingen und Trochtelfingen, die entlang der Riesbahn zwischen Aalen und Donauwörth liegen. Somit ist die Stadt gut an das regionale Schienennetz angebunden. Überregional besteht in Aalen ein Anschluss an das Fernverkehrsnetz.

Durch die Stadt Bopfingen selbst fährt der Ipf-Express. Über vier Busunternehmen ist ein guter innerörtlicher ÖPNV gewährleistet.

4.6 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan weist Bopfingen als ländlichen Raum im engeren Sinne aus und liegt entlang der Entwicklungsachse Stuttgart – Aalen. Für die Gebietskategorie Ländlicher Raum im engeren Sinne ist das prägende Landschaftsbild, mit dem damit verbundenen hohen Freiraumanteil charakteristisch. Die Land- und Forstwirtschaft trägt wesentlich zur Entwicklung des Ländlichen Raums bei. Die Entwicklungskonzeption ist darauf ausgerichtet, ein ausreichendes und qualitativ angemessenes Angebot an nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen zu sichern oder zu schaffen.

Für die Stadt Bopfingen hat der Regionalplan 2010 Ost-Württemberg vom 01.12.1997 Gültigkeit. Dieser befindet sich, nach einer informellen Beteiligung aller Städte und Gemeinden in der Region im Sommer 2021, in der Erstellung des räumlichen Gesamtkonzepts, welches die kartografischen Festlegungen für die Region enthält. Weiterhin wird dazu ein Textteil mit den Plansätzen verfasst.

Die Stadt Bopfingen wird nach dem Regionalplan als Siedlungsbereich der Zentralen Orte ausgewiesen. Somit zählt sie zu den Bereichen, wo Verdichtungen von Wohn- und Arbeitsstätten schwerpunktmäßig im Zuge der Entwicklungsachsen vorzunehmen ist. Darüber hinaus zählt die Stadt als leistungsstarkes Unterzentrum und zu den dominierenden Städten der bewegten Landschaft des Albvorlandes. Somit zählt Bopfingen zu der wirtschaftlichen Kernzone der Region in West-Ost-Richtung.

Das Plangebiet liegt in Teilen in einer Einflugschneise eines südwestlich liegenden Verkehrslandeplatzes.

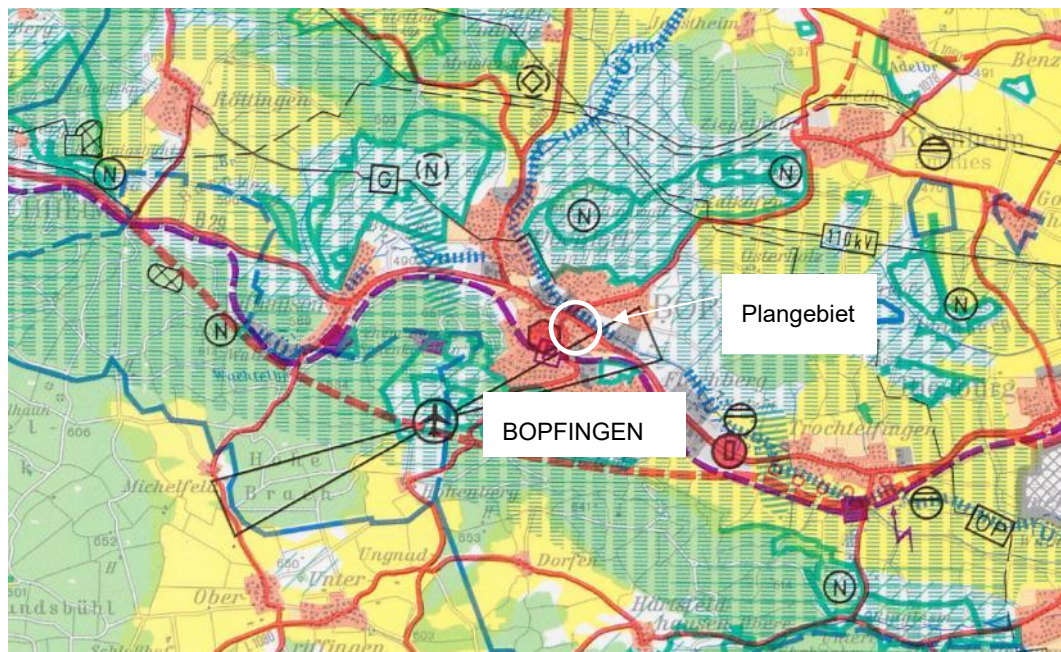


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan 2010 Ost Württemberg (Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg)

4.7 Stand des Bebauungsplanverfahrens

Das vorgesehene Gebiet ist bislang nicht entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beim Altersheim“ im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg dargestellt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Für den Bebauungsplan „Beim Altersheim“ wurde der Satzungsbeschluss in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats am 18.12.2025 gefasst. Vor der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist zunächst das Flächennutzungsplanänderungsverfahren abzuschließen.

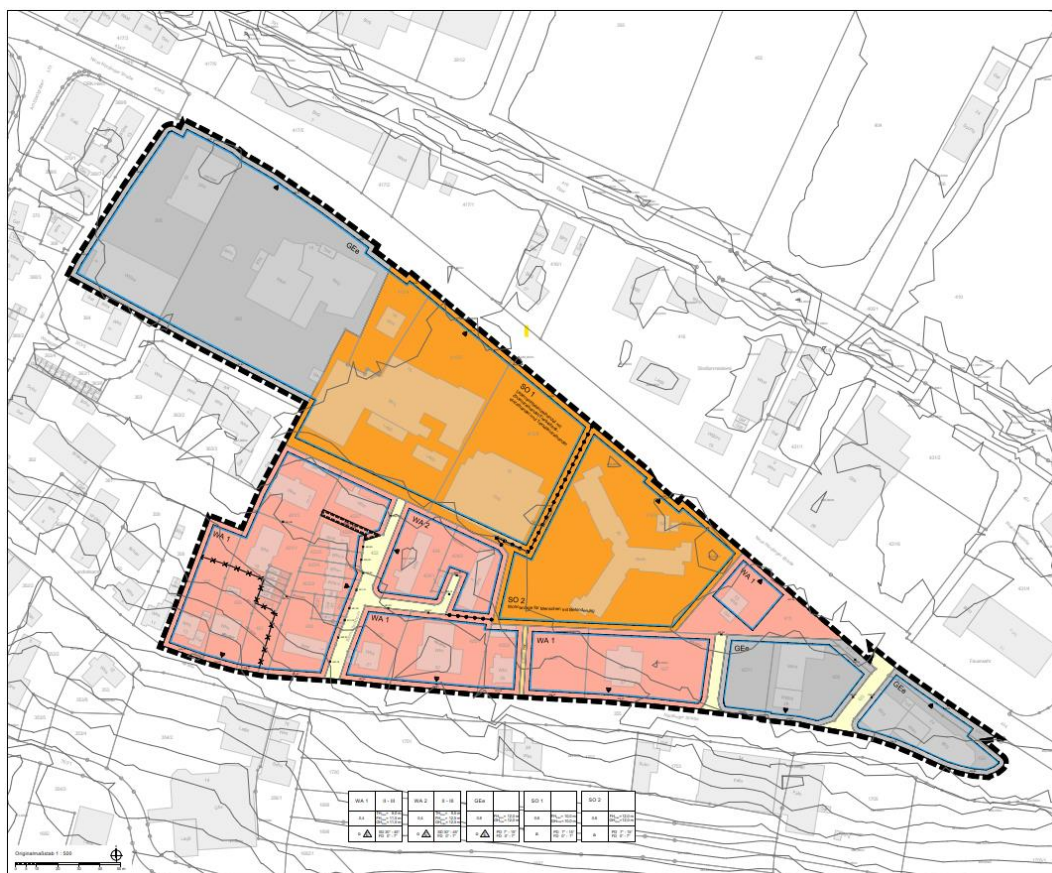


Abbildung 2: Bebauungsplan „Beim Altersheim“, Planzeichnung vom 20.11.2025

5 Planinhalt und Fazit

Mit der Änderung der Darstellung von gewerblichen Bauflächen in Sonderbauflächen sowie gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen soll der örtliche Bedarf der Unternehmen und Bauträger in Bopfingen für Betriebserweiterungen und Verlagerungen sowie der Schaffung von Wohnraum Rechnung getragen werden.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden im zukünftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO, als Sonderbauflächen (S) nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und „Soziale Zwecke“ sowie als Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 dargestellt.

Die Stadt Bopfingen steht vor der Herausforderung, die wirtschaftliche Entwicklung durch vorausschauende Flächenplanung abzusichern. Der dokumentierte Flächenbedarf von Unternehmen und die strukturelle Veränderung der Wirtschaftssektoren machen eine gezielte Anpassung des Flächennutzungsplans zwingend erforderlich. Die Sicherung und Entwicklung neuer Gewerbeflächen und des großflächigen Einzelhandels stellt eine zentrale strategische Aufgabe dar, um die wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit der Stadt Bopfingen zu gewährleisten und planungsrechtlich zu sichern.

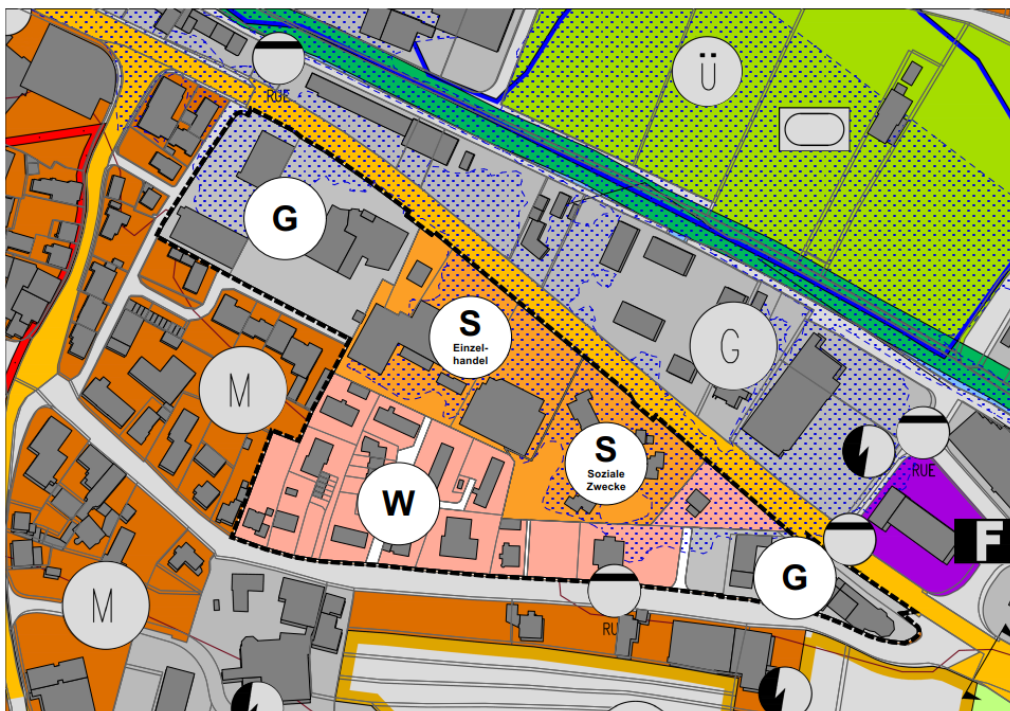
Für die Umsiedelung und Erweiterung des Norma Lebensmittelbetriebs sowie der Ansiedlung eines Zoofach- und eines Textilfachmarktes wurde für das Bebauungsplanverfahren „Beim Altersheim“ eine Auswirkungsanalyse des Standortes „Neue Nördlinger Straße 16“ in der Stadt Bopfingen mit Datum vom 18.06.2025 von der GMA, Ludwigsburg, erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Bopfingen sowie in den Umlandkommunen hat. Außerdem sind das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot erfüllt, das Kongruenzgebot wird eingehalten und das Beeinträchtigungsverbot wird nicht verletzt. Das Gutachten ist dem Flächennutzungsplanänderungsverfahren im Bereich „Beim Altersheim“ beigefügt.

Im Textteil des Bebauungsplans vom 20.11.2025 wurden unter den planungsrechtlichen Festsetzungen unter 1.3 für das Sondergebiet SO 1 „Lebensmitteleinzelhandel mit ZOOeinzelhandel/Tierbedarfseinzelhandel und Textileinzelhandel die Obergrenzen für Verkaufsflächen und Randsortimente gemäß dem Gutachten festgesetzt.



Planausschnitt genehmigter FNP 2020 | M. 1:3.500

- | | |
|--|-----------|
| - Fläche für Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (ca. 0,67 ha) | (Bestand) |
| - Gewerbliche Baufläche (ca. 2,14 ha) | (Bestand) |
| - Gemischte Baufläche (ca. 2,11 ha) | (Bestand) |



Planausschnitt genehmigter FNP 2020 mit geplanter Änderung | M. 1:3.500

- | | |
|--|-----------|
| - Sonderbaufläche "Einzelhandel" (ca. 1,04 ha) | (Bestand) |
| - Sonderbaufläche "Soziale Zwecke" (ca. 0,67 ha) | (Bestand) |
| - Gewerbliche Baufläche (ca. 1,53 ha) | (Bestand) |
| - Wohnbaufläche (ca. 1,68 ha) | (Bestand) |