

**Gemeinsamer Flächennutzungsplan  
Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen  
– Kirchheim am Ries – Riesbürg**

**Änderung des Flächennutzungsplans  
im Bereich „Beim Altersheim“**

Stadt Bopfingen

**Begründung**

**VORENTWURFSFASSUNG ZUR FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG**

**Stand: 09.09.2025**

## Inhalt

1	Rechtsgrundlagen .....	2
2	Verfahren.....	3
3	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	5
3.1	Anlass und Erforderlichkeit.....	5
3.2	Ziele und Zweck der Planung .....	5
4	Ausgangssituation .....	6
4.1	Räumliche Lage .....	6
4.2	Größe und Abgrenzung .....	6
4.3	Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet .....	6
4.4	Schutzgebiete.....	6
4.5	Landesentwicklungsplan und Regionalplan.....	7
4.6	Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr .....	8
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 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

## **Baunutzungsverordnung - BauNVO**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

## **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 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 41)

## **Gemeindeordnung Baden-Württemberg - GemO**

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. S. 98)

## 2 Verfahren

<b>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg</b>	<b>vom</b>	<b>14.10.2025</b>
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Frühzeitigen Beteiligung in Bopfingen	vom	31.10.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Frühzeitigen Beteiligung in Kirchheim am Ries	vom	xx.xx.xxxx
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Frühzeitigen Beteiligung in Riesbürg	vom	xx.xx.xxxx
<b>Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg</b>	<b>vom</b>	<b>14.10.2025</b>
Veröffentlichungsfrist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	von	03.11.2025
	bis	05.12.2025
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung in Bopfingen	vom	31.10.2025
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung in Kirchheim am Ries	vom	xx.xx.xxxx
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung in Riesbürg	vom	xx.xx.xxxx
<b>Beschluss zur Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg</b>	<b>vom</b>	<b>xx.xx.xxxx</b>
Veröffentlichungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von	xx.xx.xxxx
	bis	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
<b>Feststellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg</b>	<b>vom</b>	<b>xx.xx.xxxx</b>
Bekanntmachung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB in Bopfingen	vom	xx.xx.xxxx

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg

Änderung des Flächennutzungsplans – „Beim Altersheim“

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 B29 und der Nördlinger Straße eine Gemengelage aus Wohnen, Einzelhandel, und Gewerbe.

Für die Zulässigkeit der geplanten Neubebauung oder Änderungen der bestehenden Bausubstanz (Aufstockung, Anbau etc.) und deren Genehmigung ist derzeit in diesem Bereich § 34 BauGB maßgebend. Es existiert für den gesamten Bereich kein Bebauungsplan, sodass jegliche Bauvorhaben nur über das sogenannte 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.

Zusätzlich liegt auch ein Konzept für die Verlegung des Normas im Plangebiet vor. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB kann nicht erfolgen, da die Umgebungsbebauung nicht als Maßstab herangezogen werden kann. Es wird daher eine städtebauliche Ordnung angestrebt, da sich die Flächen zur weiteren Schaffung von Wohnraum und die weitere gewerbliche Standortentwicklung von Bopfingen eignen. Da es sich bei der Planung um großflächigen Einzelhandel handelt, welche sich in einer Gemengelage von Wohnen und Gewerbe befindet, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

#### **3.2 Ziele und Zweck der Planung**

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

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren für diesen Bereich entspricht 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:

- Sicherung und Schaffung von ortsnahe Arbeitsplätzen
- Schaffung von gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten für das örtliche Gewerbe und die Lebensmittelversorgung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Norma Lebensmittelmarktes und dessen Verbleib/Standortsicherung der Stadt

Das vorgesehene Gebiet ist bislang nicht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen – Kirchheim am Ries – Riesbürg dargestellt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig wird. Zur

möglichen Entwicklung des Gebiets liegt ein Entwurf des Bebauungsplanes vor. Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde bereits durchgeführt. Die Auslegung der Entwurfsfassung nach § 3 (2) BauGB und § 4(2) BauGB ist bis September 2025 abgeschlossen.

## **4 Ausgangssituation**

### **4.1 Räumliche Lage**

Das Plangebiet liegt östlich der historischen Altstadt von Bopfingen. Das Gebiet wird durch die Neue Nördlinger Straße (B 29) im Norden und im Süden durch die Nördlinger Straße begrenzt. Im Süden grenzen überwiegend unbebaute landwirtschaftliche Fläche mit vereinzelt Gebäuden an. Nördlich grenzt ein bestehendes Gewerbegebiet an. Das Plangebiet selbst umfasst zum einen gewerbliche Nutzungen, Wohngebäude sowie eine Samariterstiftung Behindertenhilfe Ostalb, Wohnen für Menschen mit Behinderung.

### **4.2 Größe und Abgrenzung**

Der gesamte Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung „Beim Altersheim“ umfasst eine Fläche von ca. 5,06 ha und umfasst die Flurstücke Nummer 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.

### **4.3 Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche sowie Wohnbaufläche dargestellt. Der weit überwiegende Teil der Fläche wird intensiv landwirtschaftlich als Acker- oder Baumschulflächen genutzt. Ein kleinerer Teil wird als Grünlandfläche genutzt, welche teilweise mit Obstbäumen bestanden ist. Angrenzend an das geplante Gewerbegebiet befindet sich ein Pferdestall mit Scheune. Südlich des Pferdestalls erstrecken sich große, zusammenhängende Grünlandflächen, welche als Pferdeweiden genutzt werden.

### **4.4 Schutzgebiete**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

Die (nicht) Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Umweltbericht des Bebauungsplans dargestellt. Weitere Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander sind im Augenblick nicht ersichtlich.

#### 4.5 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Der Landesentwicklungsplan weist Bopfingen als ländlicher 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 zu Teilen in einer Einflugschneise eines südwestlich liegenden Verkehrslandesplatzes.

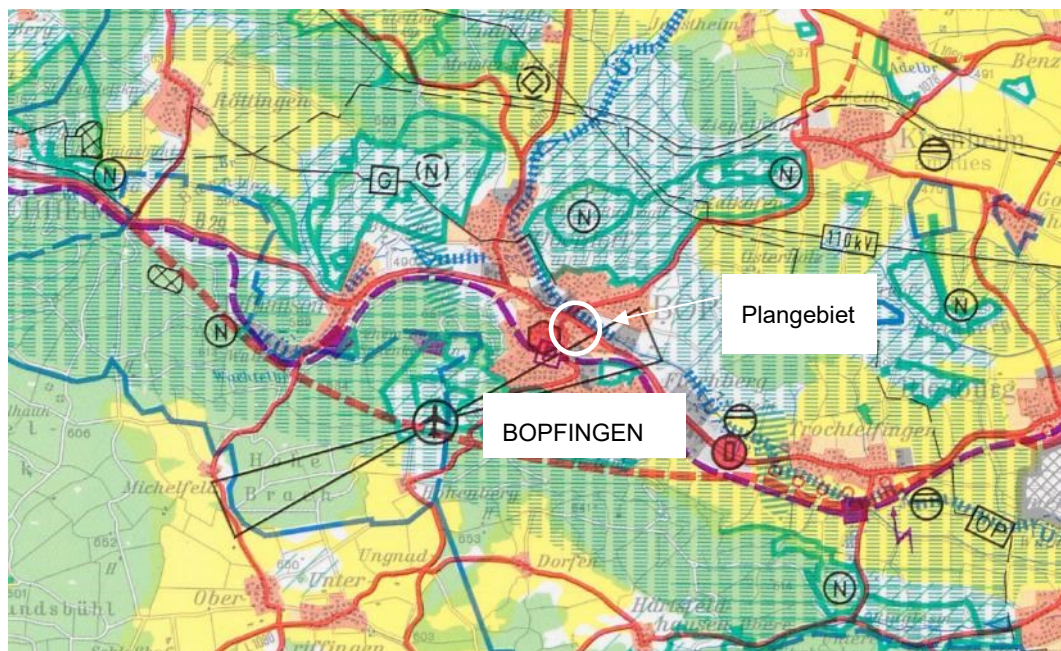


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan 2010 Ost Württemberg (Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg)



#### 4.6 Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr

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

Das Plangebiet selbst ist bereits erschlossen: Von der „Nördlinger Straße“ ausgehend befinden sich zwei Stichstraßen, welche das Plangebiet im Inneren erschließen. Eine künftige Neuordnung ist nicht erforderlich. Die Anschlussmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungssysteme sind durch die vorhandene Erschließungsstraße gegeben.

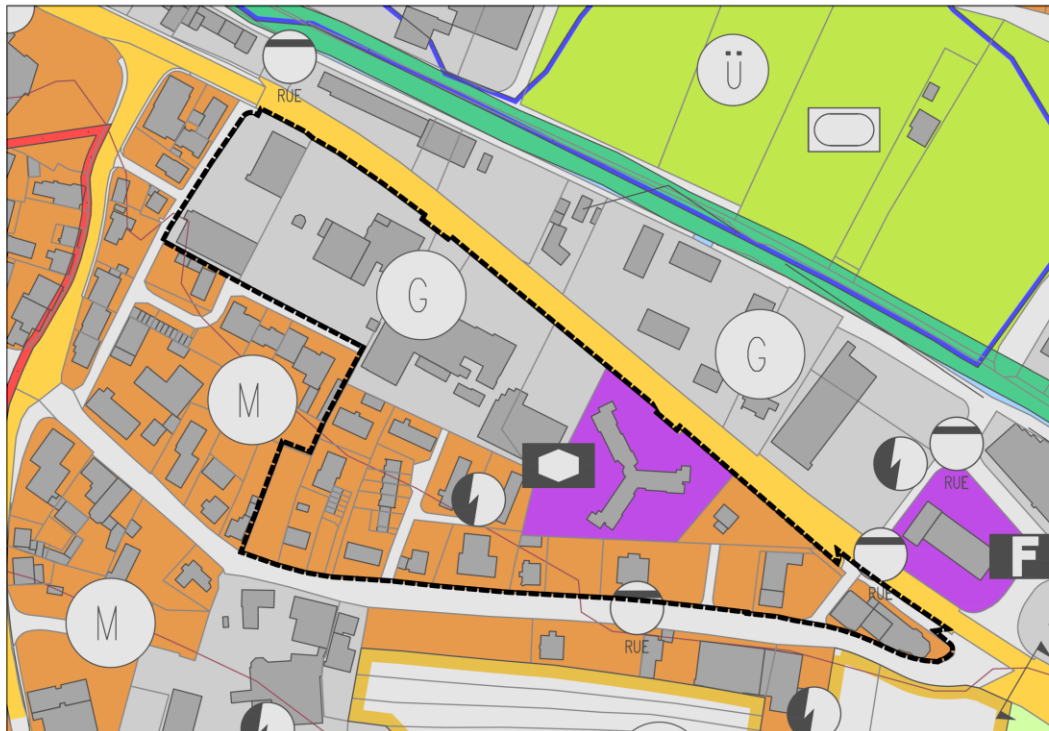
Die Stadt Bopfingen verfügt über drei Bahnhöfe in Aufhausen, Bopfingen und Trochtelfingen, welche entlang der Riesbahn zwischen Aalen und Donauwörth liegen. Somit ist die Stadt gut an das regionale Schienennetz angebunden. Überregional besteht in Aalen ein Anschluss an das Fernverkehrsnetz.

### 5 Planinhalt und Fazit

Mit der Ausweisung bzw. Änderung bestehender Flächen von Gewerbe in Sondergebiet bzw. Mischbaufläche in Wohnbaufläche soll der örtliche Bedarf der Unternehmen sowie Bauträger in Bopfingen für Betriebserweiterung und Verlagerung sowie der Schaffung von Wohnraum Rechnung getragen werden.

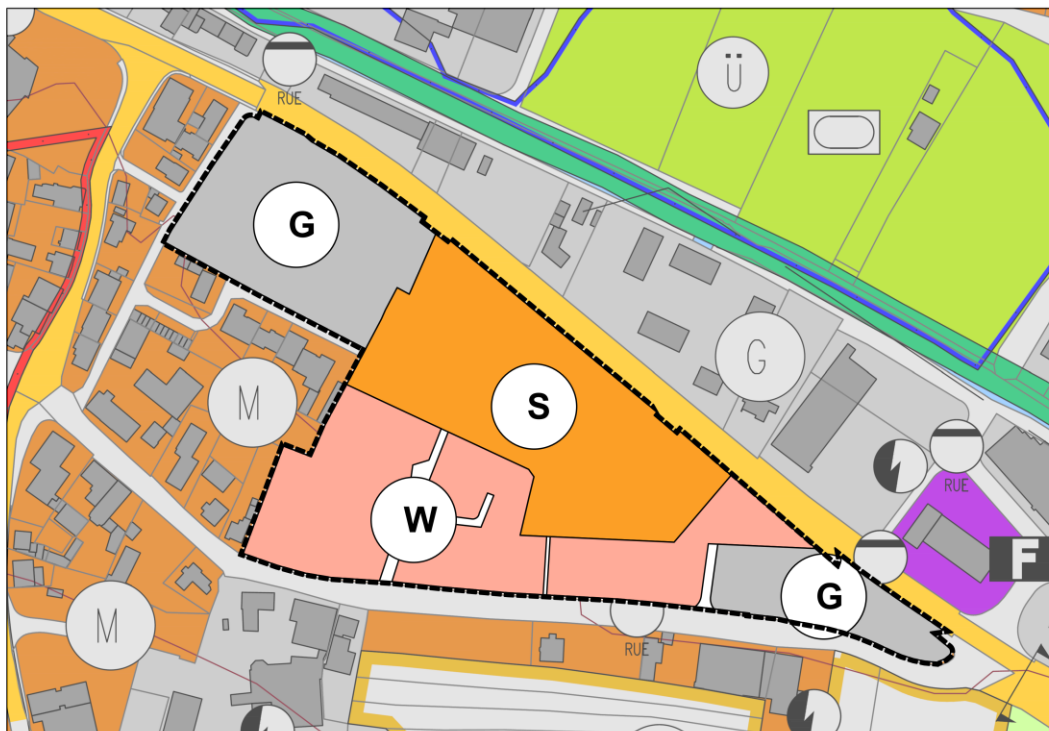
Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden im zukünftigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) nach § 1 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Sonderbauflächen (S) nach § 1 Abs. 3 Nr. 4 sowie Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 3 Nr. 1 dargestellt.

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 Sonderflächen stellt eine zentrale strategische Aufgabe dar, um die wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit der Stadt Bopfingen zu gewährleisten und planungsrechtlich zu sichern.



**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. 2,14ha) (Bestand)
- gemischte Baufläche (ca. 2,11 ha) (Bestand)



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

- Sonderbaufläche (ca. 1,71 ha) (Bestand)
- gewerbliche Baufläche (ca. 1,53 ha) (Bestand)
- Wohnbaufläche (ca. 1,68 ha) (Bestand)