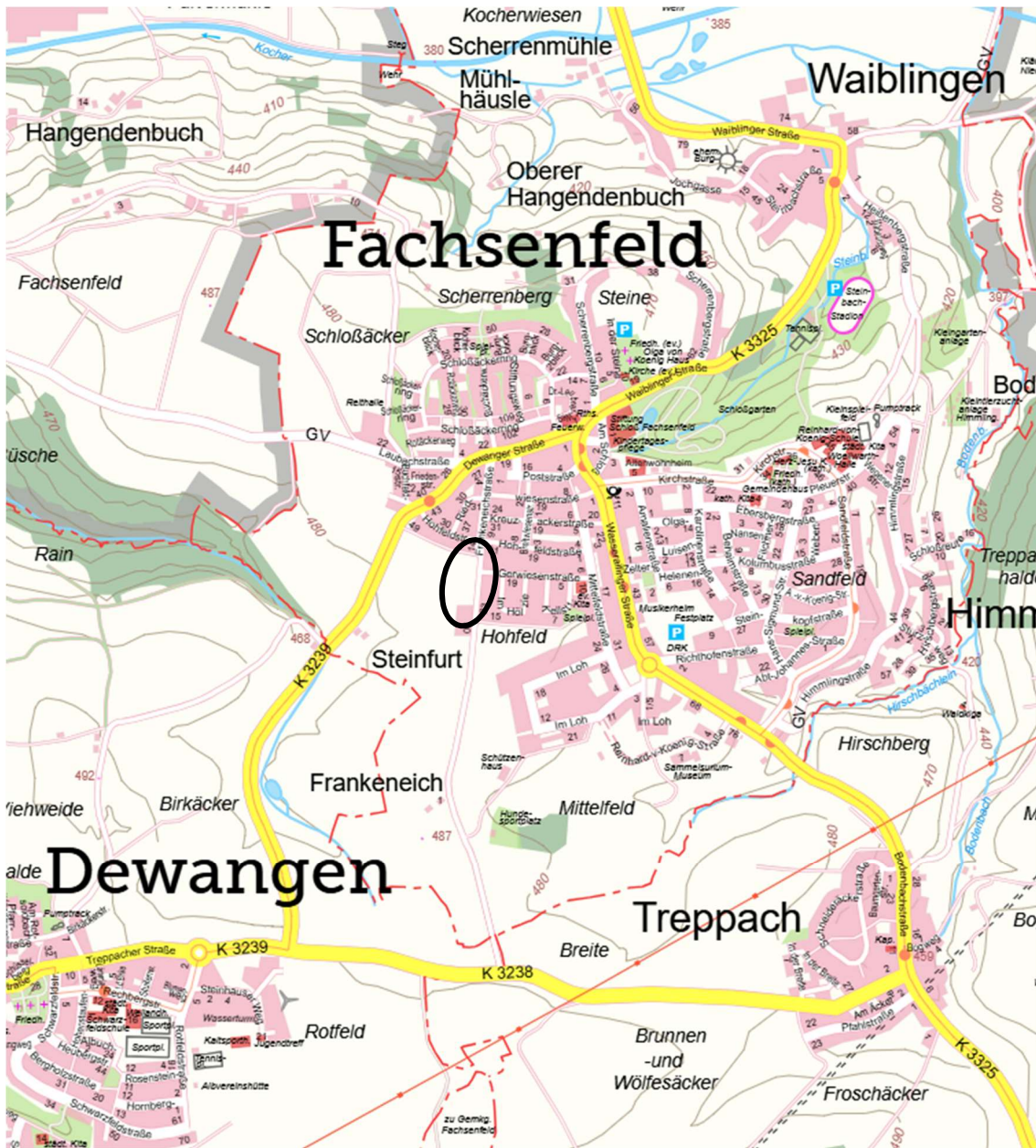


Anlage 1 zu SV 6125/034

Begründung zum Aufstellungsbeschluss der 126. FNP-Änderung im Bereich „Westlich der Frankeneichstraße“ in Aalen-Fachsenfeld



Angefertigt von:
LKP Ingenieure GbR, Mutlangen
Stadtplanungsamt, Stadt Aalen

19.05.2025 / 15.12.2025

Inhalt

1.	Lage, Größe und Abgrenzung des Änderungsbereichs	2
1.1	Erfordernis der Planaufstellung und Bedarfsbegründung.....	2
1.2	Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung	2
1.3	Bedarfsbegründung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials.....	2
1.4	Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotenzials	4
2.	Situation und Rechtsverhältnisse.....	13
2.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	13
2.2	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	16
2.3	Regionalplan	17
2.4	Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan.....	18
2.5	Landschaftsplan.....	20
2.6	Schutzgebiete und Denkmale.....	20
3.	Bestand innerhalb und außerhalb des Änderungsbereichs	20
3.1	Geologie.....	20
3.2	Altlasten	20
3.3	Grund- und Oberflächenwasser.....	20
3.4	Land- und Forstwirtschaft	20
3.5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	20
4.	Umweltbericht.....	20
4.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz.....	21
4.2	Schutzgut Boden / Fläche	21
4.3	Schutzgut Wasser	21
4.4	Schutzgut Klima / Luft.....	22
4.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.....	22
4.6	Konfliktanalyse.....	22
5.	Zusammenfassung	24

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Ortsteil Fachsenfeld befindet sich Luftlinie ca. 6 km nordwestlich der Innenstadt von Aalen im nordwestlichen Randbereich des Stadtgebiets und grenzt westlich an das Gemeindegebiet von Abtsgmünd an. Der Änderungsbereich der 126. FNP-Änderung liegt am südwestlichen Ortsrand von Fachsenfeld westlich der Frankeneichstraße. Östlich und nördlich grenzt ein Wohngebiet an, während südlich nur noch vereinzelte Häuser stehen. Weiter südöstlich befindet sich das Gewerbegebiet von Fachsenfeld in einer Entfernung von ca. 200 m. Die Gesamtfläche der 126. FNP-Änderung „Westlich der Frankeneichstraße“ umfasst ca. 0,37 ha. Die Größe des Bebauungsplangebietes „Änderung Bebauungsplan Hohfeld Nr. 66-02/5 westlich der Frankeneichstraße“ im Planbereich 66-03, Plan Nr. 66-03 in Aalen-Fachsenfeld beträgt ca. 0,48 ha. Die Größe des Änderungsbereichs der 126. FNP-Änderung fällt etwas kleiner aus, da im Rahmen der Bebauungsplanung der Geltungsbereich auch derzeit und künftig landwirtschaftliche Flächen beinhaltet.

Innerhalb des Änderungsbereiches der 126. FNP-Änderung befinden sich die beiden Flurstücke 151/9 und 151/10. Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch das Flurstück 152/1 und Teilflächen von Flurstück 151/10,
- im Norden durch das Flurstück 152,
- im Osten durch die Flurstücke 150/8 und 170/2 und
- im Süden durch das Flurstück 151/8.

1.1 Erfordernis der Planaufstellung und Bedarfsbegründung

1.2 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Stadt Aalen hat aufgrund ihrer landschaftlich reizvollen Lage am Albtrauf und der sehr guten Verkehrsanbindungen grundsätzlich eine hohe Standortqualität für Wohnansiedlungen. Durch die zahlreichen ortsansässigen Betriebe mit teilweise hohem Bedarf an qualifizierten Fachkräften und der steigenden Zahl an Studierenden ergibt sich zudem eine hohe Nachfrage nach stadtnahem und qualitativ hochwertigem Wohnraum. Der Teilort Fachsenfeld hat sich in den letzten Jahrzehnten als beliebter Standort für Wohn- und Gewerbeansiedlungen entwickelt, was auf die hohe Wohn- und Lebensqualität im Welland sowie auf die gute Anbindung an die Bundesstraßen und Nähe zur Kernstadt Aalen zurückzuführen ist.

1.3 Bedarfsbegründung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials

Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind ausdrücklich Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken oder Konversionsflächen vor einer Außenentwicklung in Betracht zu ziehen (LEP 2002, Planansatz 3.1.9 Z). Die Bauleitplanung ist dazu angehalten, das Innenentwicklungspotenzial der Kommune zu erheben.

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere

- § 1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Planansatz 3.1.9 LEP (Z).
- § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u. a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für den Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung sind Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, den Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Stadt Aalen betreibt zur Entwicklung und Bereitstellung von Bauland eine aktive Innenentwicklung. Über ganz unterschiedliche Kanäle und Themenbereiche, soll eine möglichst breite Masse der Bevölkerung erreicht und sensibilisiert werden. Aus diesem Grund gibt es in der Stadt Aalen seit mehreren Jahren ein aktives Innenentwicklungsmanagement mit folgenden Bausteinen:

Handlungsprogramm Wohnen (seit 2014)

Mit dem Handlungsprogramm Wohnen hat sich die Stadt Aalen 2014 das Ziel gesetzt im Jahr zwischen 220 und 240 neue Wohnungen zu schaffen, um den Wohnraumbedarf zu decken. Die neuen Wohnungen sollen überwiegend durch Projekte der Innenentwicklung geschaffen werden (Anteil etwa 75 von 110 größeren Wohnbauprojekten). Bekannte Beispiele hierfür sind das Stadtoval, die Schleifbrückenstraße sowie das Grünbaumareal in der Aalener Kernstadt, die Neue Mitte Dewangen, das Wohngebiet Maiergasse in Wasseralfingen, die Dorfmitte in Hofen sowie auch mehrere Projekte in der Ortsmitte in Unterkochen und der Ortsmitte in Unterrombach. Das Handlungsprogramm Wohnen wurde im Jahr 2023 um die Wohnraumakquise erweitert, hierbei steht die Aktivierung von bestehendem Mitwohnraum durch die Wohnungsbau Aalen im Vordergrund, die Stadt unterstützt zusätzlich bei der Modernisierung des Wohnbestandes, um Leerstände für neue Bewohner nutzbar zu machen.

Innenentwicklungsmanagerin (seit 2016)

Die Stelle der Innenentwicklungsmanagerin wurde für zwei Jahre vom Land Baden-Württemberg im Förderprogramm „Flächen gewinnen“ gefördert. Mit der Schaffung dieser unbefristeten Stelle hat sich die Stadt Aalen klar zur Innenentwicklung bekannt. Durch die Innenentwicklungsmanagerin können ganz unterschiedliche Themen, aber vor allem die Öffentlichkeitsarbeit gezielt gestaltet werden, um in der Bevölkerung ein anhaltendes Bewusstsein für Innenentwicklung zu schaffen.

Kommunales Förderprogramm „Flächen gewINNEN für Aalen“ (seit 2017)

Mit dem städtischen Förderprogramm werden vor allem private Investitionen in den Bestand gefördert, konkret werden Bauherrinnen und Bauherren unterstützt, die Wohngebäude mit Baujahr vor 1980 umfassend modernisieren, Dachgeschosse ausbauen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen (neuer Förderschwerpunkt seit 2022) oder ehemals landwirtschaftliche Gebäude abbrechen, um an dieser Stelle neuen Wohnraum zu schaffen. Zusätzlich kann ein Ökobonus gewährt werden, um nachhaltige Projekte hervorzuheben. Zur Finanzierung des Innenentwicklungsfonds wird beim Verkauf von städtischen Baugrundstücken im Außenbereich eine Innenentwicklungsumlage erhoben. Insgesamt werden durch das städtische Förderprogramm somit positive Anreize für die Innenentwicklung und negative Anreize bei der Außenentwicklung gesetzt, um den weiteren Flächenverbrauch zu reduzieren.

ExWoSt-Forschungsprojekt zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen (2017-2019)

Um die Innenentwicklung in Aalen noch weiter voran zu bringen hat sich die Stadt Aalen am Modellvorhaben „Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen in wachsenden Kommunen – Erhebung und Erprobung von Bausteinen eines aktiven Managements“ erfolgreich beworben. Die Stadt Aalen war somit eine von bundesweit acht Kommunen, die anhand praktischer Beispiele unterschiedliche Handlungsmöglichkeiten zur Gewinnung und Aktivierung von Potenzialen in der Innenentwicklung erprobt haben. In Aalen lag hierbei der Fokus auf der Öffentlichkeitsarbeit, bspw. wurden bei einem Schulprojekt künftige Bauherrengenerationen informiert, über Veranstaltungen für Fachleute wurden weitere Schwerpunkte im Bereich der Innenentwicklung gesetzt. Ergänzend wurde das Baulandkataster ausgewertet und evaluiert.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) – Attraktives Aalen 2030 (seit 2018)

Das Thema Innenentwicklung zieht sich wie ein roter Faden durch das gesamtstädtische, räumliche Entwicklungskonzept, welches unterschiedliche Themenfelder wie Wohnen und Versorgung, Landschaft und Freiraum, Kultur, Tourismus und Image sowie Bildung, Wissenschaft und Innovation umfasst. Nicht nur in der baulichen Innenentwicklung, sondern auch in grünplanerischen und infrastrukturellen Projekten finden die Gedanken der Innenentwicklung Berücksichtigung.

Kommunikations- und Beteiligungskonzept zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen (2020-2022)

Dieser weitere Baustein der Innenentwicklung wurde speziell auf die sieben Ortsteile der Stadt Aalen zugeschnitten. Hierbei soll zum einen die Bevölkerung für die vielfältigen Themen der Innenentwicklung sensibilisiert werden (baulich, infrastrukturell, baukulturell, sozial, grünordnerisch), zum anderen sollen Innenentwicklungspotenziale in den Ortsteilen bekannt werden, um diese unter Mitwirkung der Eigentümerschaft entwickeln zu können. Die Besonderheit des Projekts lag darin, dass sich die Bürgerschaft sowohl digital als auch analog beteiligen konnte. Durch diese hybride Form der Beteiligung wurden unterschiedliche Bevölkerungsschichten und auch Menschen unterschiedlichen Alters angesprochen, um Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren. Parallel zu diesen genannten Projekten mit interkommunalem Austausch und Schwerpunktsetzungen gibt es sogenannte Daueraufgaben, die die Innenentwicklung in Aalen voranbringen. Hierzu zählen u.a. Bebauungspläne nach § 13 a BauGB, in den vergangenen Jahren wurden knapp zwei Drittel der Bebauungspläne als Bebauungspläne der Innenentwicklung beschlossen, Baugenehmigungen nach § 34 BauGB sowie städtebauliche Verträge und Sanierungsgebiete. Bei der Innenentwicklung geht es nicht nur um bauliche Innenentwicklung, sondern auch um soziale, infrastrukturelle, baukulturelle und grüngestalterische Innenentwicklung.

1.4 Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotenzials

Baulandkataster

Die Stadt Aalen betrachtet seit Ende der 90er Jahre die Baulandreserven im Innenbereich. Im Jahr 2010 wurde nach langer Vorarbeit das flächendeckende Baulandkataster nach § 200 Abs. 3 BauGB veröffentlicht. Es umfasst unbebaute und geringfügig bebaute Grundstücke (Wohnen, Gewerbe und gemischte Baufläche) innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs. Seitdem können Bürgerinnen und Bürger wie auch Investoren, Architekten etc. über das Geodatenportal der Stadt Aalen (GIS) die Baulücken einsehen, bei denen die

Grundstückeigentümerinnen und Grundstückseigentümer einer Veröffentlichung nicht widersprochen haben. Aktuell werden etwas weniger als 50 % der Baulücken im öffentlichen Baulandkataster dargestellt. Dennoch unterliegt auch hier ein Teil weiteren Einschränkungen, die eine Aktivierung erschweren, denn aufgrund der privaten Eigentumsverhältnisse ist immer die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure erforderlich. Im Jahr 2021 wurden die Umsetzungshemmnisse nochmals näher erfasst und ins GIS der Stadt Aalen eingetragen. Ergänzend zu dieser schematischen Erfassung des Baulandkatasters gibt es immer wieder gezielte Analysen, die insbesondere städtische Grundstücke und Restflächen, aber auch private Flächen im Innenbereich in den Fokus nehmen.

Aufgrund der Kartierung im Geodatenportal der Stadt Aalen können Analysen zum Beispiel zu aktivierten Baulücken innerhalb eines bestimmten Zeitraums gemacht werden. In der nachfolgenden Auswertung werden die Kategorien 1, 2 und 4 dargestellt, denn diese entsprechen klassischen Baulücken mit vorhandenem Planungsrecht, d.h. sobald die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer vorhanden ist, können die Flächen bebaut werden. (Anm. Kategorien Baulandkataster: Kategorie 1 – qualifizierter Bebauungsplan & abgeschlossene Bodenordnung (K1); Kategorie 2 – qualifizierter Bebauungsplan ohne Bodenordnung (K2); Kategorie 3 – Bebauungsplan im Verfahren (K3); Kategorie 4 – Innenbereich mit gesicherter Erschließung (K4); Kategorie 5 – Innenbereich mit Planungserfordernis (K5); Kategorie 6 – höhere städtebauliche Ausnutzung (K6)):

Die Auswertung der aktivierten Baulücken aus den Jahren 2020 und 2021 ergeben für Fachsenfeld folgende Werte, sortiert nach den relevanten Kategorien des Baulandkatasters:

	Kategorie 1		Kategorie 2		Kategorie 4	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Wohnbaufläche	20	4.969				
Mischbaufläche						

Tabelle 1: Entwicklung Baulücken Fachsenfeld

In den Jahren 2020-2021 wurden in Fachsenfeld 20 Baulücken mit 4.969 Quadratmetern der Kategorie 1 aktiviert. Im Hinblick auf die umfangreichen und öffentlichkeitswirksamen Aktivitäten der Stadtverwaltung im Rahmen der Innenentwicklung und auch in Bezug auf die Anzahl der vorliegenden Baulücken in Fachsenfeld wird eine höhere Aktivierungsquote angestrebt.

So sind weiterhin Baulücken vorhanden, die je nach Verfügbarkeit und privater Mitwirkungsbereitschaft aktiviert werden können. In Fachsenfeld sind derzeit folgende Baulücken erfasst:

	Kategorie 1		Kategorie 2		Kategorie 4	
	Anzahl	m²	Anzahl	m²	Anzahl	m²
Wohnbaufläche	46	23.968	-	-	11	6.942
Mischbaufläche	4	5.319	1	5.022	2	1.336

Tabelle 2: Vorhandene Baulücken

Innerhalb der Kategorien 1, 2 und 4 liegt die Darstellungsbereitschaft in Fachsenfeld bei rund 92 %. D.h. 59 Baulandpotenziale werden angezeigt und fünf Flächen nicht. Dennoch sind in Fachsenfeld lediglich zwei der angefragten Eigentümerinnen und Eigentümer ausdrücklich verkaufsbereit. Die Verkaufsbereitschaft wird dadurch ermittelt, dass die Eigentümerschaft angeschrieben wird, wenn deren Baulücke über das öffentliche Baulandkataster angefragt

wird. Flächen, die nicht öffentlich dargestellt werden, werden nicht abgefragt, die ausdrückliche Widersprechung der Darstellungsbereitschaft kann als nicht vorhandene Veräußerungsbereitschaft gewertet werden. Ebenso die Angabe, dass keine Rückmeldung auf das Anschreiben erfolgt ist:

	Kategorie 1		Kategorie 2		Kategorie 4	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Verkaufsbereit:	1	2	0	0	1	8
Nicht verkaufsbereit	30	60	0	0	6	46
Keine Rückmeldung	6	12	0	0	4	31
Nicht angefragt	13	26	1	100	2	15

Tabelle 3: Verkaufsbereitschaft der Eigentümer

Hemmnisse für eine Verkaufsbereitschaft gibt es vielfältige, oftmals werden die Grundstücke für nachfolgende Generationen zurückgehalten. Aber auch finanzielle Aspekte sowie anderweitige Nutzungen insbesondere Gartenerweiterungen spielen eine Rolle.

In Fachsenfeld steht Stand Oktober 2024 kein städtischer Bauplatz zum Verkauf zur Verfügung. Im Jahr 2023 wurde der letzte städtische Bauplatz im Baugebiet Schlossacker/Buchacker verkauft. Im Zeitraum 2020-2023 waren es durchschnittlich 10 Bewerber auf einen Bauplatz. Dass ein Bedarf vorhanden ist, zeigt u.a. auch die steigende Anzahl an Anfragen, die von Interessenten über das Baulandkataster gestellt werden. In Fachsenfeld gingen im Jahr 2020 rund 30 Baulücken Anfragen bei der Stadt Aalen ein (einige Baulücken wurden mehrfach angefragt) und 2021 stieg die Anzahl der Anfragen auf 47. Dies sowie weitere Rückmeldungen zur Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken aus dem Ortsteil Fachsenfeld zeigen, dass eine hohe Nachfrage und ein deutlicher Bedarf an Bauland in Fachsenfeld vorhanden ist und dieser aufgrund der privaten Eigentümerstruktur aktuell nicht alleine durch Innenentwicklung gedeckt werden kann.

Bedarfsermittlung für Bauflächen

Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs findet für den Planungszeitraum von 15 Jahren statt, d.h. es wird der Wohnbauflächenbedarf der Stadt Aalen bis zum Jahre 2030 ermittelt.

Als Berechnungsmodell werden die vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg herausgegebenen „Hinweise für die Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ vom 15.02.2017 herangezogen. Der Berechnung wird die prognostizierte Einwohnerzahl des Statistischen Landesamtes für das Jahr 2015 bis 2030 zu Grunde gelegt.

Die anschließende Ermittlung des erforderlichen relativen Wohnbauflächenbedarfes für den prognostizierten Einwohnerzuwachs (EZ) erfolgt über Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte für die Stadt Aalen. In der Stadt Aalen besteht eine anhaltend starke Nachfrage nach Wohnbauflächen, u.a. aufgrund der zentralen Lage in der Region Ostwürttemberg, einer hohen Anzahl an Arbeitsplätzen und der landschaftlich attraktiven Umgebung. Durch die Lage an der Autobahn A7, den Bundesstraßen B 19 und B 29 sowie durch ein attraktives Angebot an Arbeitsplätzen wird die bereits starke Nachfrage nach Bauplätzen entgegen aktuellen bundesweiten und regionalen Trends weiter anhalten. Für den Planungszeitraum bis 2040 wird daher eine deutliche Bevölkerungszunahme erwartet.

Dabei ist für eine Siedlungsentwicklung auch immer die Verfügbarkeit von Flächen eine wichtige Voraussetzung. Hierfür ist ebenso die von der Stadt Aalen angewandte Entwicklungsstrategie zu beachten. Seit Jahren werden nur an den Stellen im Stadtgebiet Bebauungspläne aufgestellt, an denen ein Erwerb von Grundstücksflächen bzw. eine anderweitige Sicherstellung der Umsetzung möglich war. Um flexibel auf verschiedene Belange wie Eigentümergegenstände eingehen zu können, ist ein gewisser Handlungsspielraum bei der Entwicklung von Flächenpotenzialen durch Flächenalternativen notwendig.

Grundlage für die Bevölkerungsprognose bilden die Berechnungen des Statistischen Landesamtes. Das statistische Landesamt rechnete im Jahr 2016 für die Stadt Aalen in einer Hauptvariante eine Zahl von 69.717 Einwohnern im Jahr 2030 voraus. Der mögliche Entwicklungskorridor reichte jedoch bis zu einer Größe von 73.436 Einwohnern (vgl. Tabelle 4). Mittlerweile stellt das Statistische Landesamt nur noch eine Variante der Bevölkerungsvorausrechnung bereit. Für das Jahr 2040 geht das Statistische Landesamt von 70.768 Einwohner in der Stadt Aalen aus.

Bevölkerungsprognose

Die Stadt Aalen hat sich in den letzten Jahren auch hinsichtlich ihrer Einwohnerzahl sehr dynamisch entwickelt. Es wird davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl weiterhin steigen wird. Aalen hat in den vergangenen Jahrzehnten weniger Einwohner gewonnen als das Umland, was der raumordnerischen Funktion eines Mittelzentrums nicht entspricht (vgl. folgende Abbildung). In den letzten Jahren ist es der Stadt besser gelungen die regionalen Wanderungsgewinne an sich zu binden. Diese Entwicklung soll beibehalten werden. Daher ist es die politische Zielstellung die 75.000 Einwohnermarke zu erreichen. Dieses Ziel ist jedoch auf keine bestimmte Jahreszahl verortet. Es wird jedoch angenommen, dass man dieser Marke zum Zieljahr der Gesamtfortschreibung 2040 näher gekommen sein wird.

Siedlungsdichte

Der Regionalverband Ostwürttemberg gibt in seinem Hinweispapier (Regionalverband Ostwürttemberg, Neues Modell zur Flächenbedarfsermittlung, 2007, S.8.) aus dem Jahr 2007 folgenden regionalplanerischen Dichtewert vor:

Für Mittelzentren wird ein Dichtewert von 60 EW/ha vorgegeben. Dieser Wert ist als Durchschnittswert für das gesamte Stadtgebiet zu verstehen, die tatsächliche Dichte kann je nach Bebauungsstruktur in einzelnen Quartieren nach oben oder unten abweichen. Im Gegensatz zum Aufstellungsbeschluss der Gesamtfortschreibung setzt die Stadt Aalen mittlerweile auf eine höhere Einwohnerdichte in Neubaugebieten und setzt daher den Wert von 70 EW/ha an.

Als Flächenstadt weist Aalen sehr unterschiedlich strukturierte Gebiete auf. Einige Teilorte in Randlage sind noch sehr ländlich strukturiert. Dichtewerte wie sie in der Kernstadt und den angrenzenden Ortsteilen im Talraum erreicht werden, entsprechen hier weder der vorliegenden Ortsstruktur noch der bisherigen Nachfrage nach Wohnraumtypen. Jedoch ist es ein planerisches Ziel der Stadt Aalen wie in den aktuellen Neubaugebieten Eichholzweg in Hofen, Steine in Fachsenfeld und Höllacker in Ebnat mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern zunehmend auch verdichtete Wohnformen zu planen und umzusetzen. Somit wird auch für die ländlich gelegenen Ortsteile mit dem vorliegenden FNP-Entwurf ein Dichtewert von 70 EW/ha angesetzt.

Bauflächenbedarf Wohnen

Der Wohnbauflächenbedarf der Stadt Aalen ist auf der Grundlage des künftigen Einwohnerzuwachse in Verbindung mit regionalplanerisch vorgegebenen Siedlungsdichtewerten zu er rechnen. Dabei setzt sich die Berechnung des Einwohnerzuwachses aus den nachfolgend erläuterten Komponenten EZ 1 und EZ 2 zusammen:

Als übergeordnete Faktoren für eine steigende Wohnbauflächennachfrage sind zunächst einmal die Haushaltsverkleinerung, der ansteigende Wohnflächenverbrauch pro Person und eine Ausdifferenzierung qualitativer Wohnbedürfnisse zu nennen. Diese Faktoren finden im Rahmen des Belegungsdichterückgangs, dem sog. „fiktiven Einwohnerzuwachs (EZ 1)“ Berücksichtigung.

Der weitere Wohnbauflächenbedarf einer Kommune resultiert aus der „prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ 2)“, vgl. Bevölkerungsprognose. Die Stadt Aalen orientiert sich im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans an der aktuellen Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes. Zudem führen eine Reihe von Sonderfaktoren zu einer weiterhin positiven Einwohnerentwicklung, wie bereits in den vergangenen Jahren.

In den vergangenen Jahrzehnten wurde in Aalen zu wenig Geschosswohnungsbau errichtet, weshalb ein Nachholbedarf in diesem Segment besteht, der in den letzten rund fünf Jahren sowie in den kommenden Jahren zu einer überdurchschnittlichen Zahl von Baufertigstellungen führt. Die gegenwärtige Baulandpolitik der Stadt im Zuge des städtischen Handlungsprogramms Wohnen zielt darauf ab, einerseits mehr Wohnungen im preiswerten, mittleren und gehobenen Mietpreissegment und andererseits mehr Baumöglichkeiten für Familieneigenheime anzubieten, um alle Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu versorgen.

Auch das Bauplatzangebot in der Stadt Aalen war in den letzten Jahren immer wieder von Engpässen geprägt, was die langen Wartelisten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft belegen. So wurden in den Jahren 2012- 2016 jährlich mehr als 600 Mietwohnungen nachgefragt (Vgl. Stadt Aalen / Wohnungsbau Aalen, Bezahlbarer Wohnraum für Aalen, 2017, S.7). In der Regel übersteigt zudem die Zahl der Bauplatzanfragen in Aalener Baugebieten die zur Verfügung stehenden Bauplätze trotz aktueller Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt noch immer. Die Folge sind weiterhin anhaltende Abwanderungen in die Umlandgemeinden.

Während der Mittelbereich Aalen seit 1975 um rund 14.500 Einwohner gewachsen ist, konnte Aalen lediglich rund 4.000 Einwohner hinzugewinnen. Die Stadt Aalen hat damit in diesem Zeitraum nur 6% an Einwohner gewonnen, im Gegensatz dazu konnte der Mittelbereich über 22 % zulegen (Quelle: Statistisches Landesamt 2024). Diese Entwicklung gilt es weiter aufzubrechen, indem Abwanderungen der ansässigen Bevölkerung durch ein attraktives Baulandangebot entgegengewirkt wird und externe Zuwanderungen in die Region stärker auf das Mittelzentrum konzentriert werden.

Die Verteilung der regionalen Wanderungsgewinne muss stärker an den raumordnerischen Zielen ausgerichtet werden, neue Einwohner auf die Bereiche mit der besten Infrastrukturausstattung zu konzentrieren. Die Stadt Aalen sollte als Mittelzentrum der Region Ostwürttemberg einen wichtigen Schwerpunkt der Wohnbaulandentwicklung bilden, damit sie ihrer raumordnerischen Funktion gerecht wird. Aus diesem Grund sollte der für den Mittelbereich Aalen prognostizierte Wanderungsgewinn in den kommenden Jahren zu großen Teilen auch

in Aalen erfolgen. Unter den zentralen Orten sowie den weiteren Siedlungsbereichen wird der Einwohnergewinn des gesamten Mittelbereichs entsprechend des jeweiligen Einwohneranteils verteilt.

Aalen möchte sein Potenzial besser ausschöpfen als in der Vergangenheit, denn die Stadt gilt als sehr attraktiver Wohnstandort: Neben der landschaftlich reizvollen Lage kann Aalen vor allem als attraktive Einkaufsstadt in der Region punkten. Zudem schafft das umfangreiche Schul-, Weiterbildungs- und Kulturangebot gute Rahmenbedingungen.

Aalen verfügt darüber hinaus über ein breites Angebot an hochwertigen Arbeitsplätzen und bildet das wirtschaftliche Zentrum der Region Ostwürttemberg, daher sollte für zusätzliche Arbeitsplätze eine ausreichende Wohnbauflächenreserve vorgehalten werden. Der Pendlerüberschuss der Stadt Aalen ist über mehrere Jahre gestiegen. Dies unterstreicht die Bedeutung des Wirtschaftsstandorts Aalen für die ganze Region. Wenn die Stadt nicht auf diese Entwicklung durch entsprechende Wohnbauflächenentwicklungen reagiert, werden das Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Probleme in der Region weiter zunehmen. Insofern trägt die Stärkung der Stadt Aalen als Wohnstandort insgesamt zu einer nachhaltigen Entwicklung der Region bei.

Darüber hinaus wird der laufende Hochschulausbau das hohe Niveau an Studierendenzahlen erhalten, die ebenfalls Wohnraum nachfragen, selbst wenn sie nur mit Nebenwohnsitz gemeldet sind. Obwohl die Stadt Aalen inzwischen bei Studierenden aktiv darum wirbt sich mit dem Hauptwohnsitz anzumelden, weist sie weiterhin die hohe Zahl von rund 3.000 Nebenwohnsitzen auf (Quelle: Einwohnerstatistik der Stadt Aalen). Auch die Nebenwohnsitze fragen jedoch Wohnraum nach und sind bei der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen.

Auch der demografische Wandel wirkt sich auf die Wohnungsnachfrage aus, da er veränderte Haushaltsstrukturen mit sich bringt. Es gibt mehr Haushalte älterer Menschen und damit auch kleinere Haushaltsgrößen. Dieser Prozess fördert zudem die Landflucht, da das Angebot an Versorgung und sozialer Infrastruktur für ältere Menschen in den Städten besser ist. Man kann von einem Trend „zurück in die Stadt“ sprechen.

Die immer wieder kurzfristig schwankende, aber langfristig anhaltend hohe Zahl von Flüchtlingen aus Krisengebieten erzeugt weiterhin ebenfalls zusätzlichen Wohnflächenbedarf. Dabei geht es nicht nur um Wohnheime, denn um eine gesellschaftliche Integration zu fördern und zu unterstützen, findet im Rahmen der Möglichkeiten zunehmend auch eine dezentrale Unterbringung auf dem normalen Wohnungsmarkt statt.

Aus den dargelegten Gründen führen mehrere Sonderfaktoren zu Zusatzbedarfen nach Wohnraum. Die Stadt Aalen muss ihrer Rolle als regionales Zentrum und Arbeitsplatzstandort stärker gerecht werden als in der Vergangenheit. Daher werden zusätzlich zum errechneten Bedarf nach der vorgegebenen Formel weitere Zusatzbedarfe hinzugerechnet.

Berechnung des Einwohnerzuwachses (EZ) und des daraus resultierenden zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs:

Im ersten Rechenschritt resultiert aus dem Rückgang der Belegungsdichte ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf (weniger Einwohner pro Wohneinheit bzw. mehr Wohnfläche pro Einwohner). Die Ermittlung dieses fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ 1) erfolgt auf der Grundlage der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung. Da die Verwaltungsgemeinschaft

Aalen im Jahr 2015 mit der Erarbeitung der Grundlagen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans begonnen hat, wurde zunächst das Basisjahr 2015 für die erste Berechnung gewählt. Für den ursprünglichen Planungszeitraum bis 2030 wurde für jedes der 15 Jahre ein Wachstum von 0,3 % pro Jahr angesetzt:

$$EZ\ 1 = (EW \times 0,3\ \% \times 15\ \text{Jahre}) / 100$$

Für die Stadt Aalen ergibt sich ein fiktiver Einwohnerzuwachs von 3.047 Einwohnern.

$$EZ\ 1 = (67.717\ \text{EW} \times 0,3\ \% \times 15\ \text{Jahre}) / 100 = \mathbf{3.047\ \text{EW}}$$

Die prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ 2) im Planungszeitraum bis 2030 wurde zum Aufstellungsbeschluss im Jahr 2017 auf der Grundlage der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes am damals bereitgestellten oberen Korridorrand ermittelt:

$$EZ\ 2 = \text{Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung (2030)} - \text{Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (2015); kurz: } EZ\ 2 = EW\ (2030) - EW\ (2015)$$

Die Stadt Aalen verzeichnet im Planungszeitraum demnach von 2015 bis 2030 ein Wachstum um 5.504 Einwohner.

$$EZ\ 2 = 73.436\ \text{EW} - 67.932\ \text{EW} = \mathbf{5.504\ \text{EW}}$$

Aus der Addition der fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ 1) und des prognostizierten Einwohnerzuwachses (EZ 2) ergab sich für die Stadt Aalen als Grundlage zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs insgesamt ein Bevölkerungszuwachs von 8.551 Einwohner.

$$EZ = EZ\ 1 + EZ\ 2 = 3.047\ \text{EW} + 5.504\ \text{EW} = \mathbf{8.551\ \text{EW}}$$

Die Ermittlung des relativen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfes erfolgt nun, indem der errechnete Einwohnerzuwachs durch den der Kommune zugeordneten Bruttomindestwohndichtewert geteilt wird. Mittlerweile setzt die Stadt Aalen in der Berechnung den Einwohnerdichtewert von 70 EW/ha an.

$$\text{ha (relativer Wohnbauflächenbedarf)} = \text{Einwohnerzuwachs } EZ / \text{Bruttomindestwohndichtewert}$$

Für die Stadt Aalen ergibt sich somit ein relativer Wohnbauflächenbedarf von 122,2 ha.

$$\text{ha (relativer Wohnbauflächenbedarf)} = 8.551\ \text{EW} / 70\ \text{EW/ha} = \mathbf{122,2\ \text{ha}}$$

Um nun den absoluten zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf zu erhalten, müssen die vorhandene Wohnbaupotenziale der Stadt Aalen in Abzug gebracht werden. Dies sind u.a. noch nicht beplante oder noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken, Konversionsflächen, Altlastenflächen). Die in den kommenden 15 Jahren aktivierbaren Potenzialflächen der Stadt Aalen werden hierzu auf der Grundlage des städtischen Baulandkatasters berechnet. Da die in der Stadt Aalen bislang nicht verbrauchten Außenreserven Eingang in die neue Wohnbauflächenkulisse finden, werden diese in der nachfolgenden Rechnung nicht in Abzug gebracht. Sie sind künftig Teil der neuen Bauflächenkulisse.

Durch das Regierungspräsidium Stuttgart wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass die Abbildung mehrerer Rechenansätze bei der Wohnraumbedarfsberechnung hilfreich sein kann. Daher werden nachfolgend weitere Rechenansätze aufgeführt, um in der Summe eine Tendenz der Bevölkerungsentwicklung und auch des Wohnraumbedarfs abzubilden, welche die Ausweisung geplanter Bauflächen begründen kann.

Zunächst wurde durch das Regierungspräsidium Stuttgart auf eine Verwendung der tatsächlichen Zahlen und nicht der prognostizierten Zahlen hingewiesen. Dadurch verändert sich die oben aufgeführte Berechnung wie folgt:

$$EZ1 = (67.344 \text{ Einwohner} \times 0,3 \times 15 \text{ Jahre}) / 100 = 3.030 \text{ Einwohner}$$

$$EZ2 = 73.436 \text{ EW} - 67.344 \text{ EW} = 6.092 \text{ EW}$$

$$EZ = 3.030 \text{ EW} + 6.092 \text{ EW} = 9.122 \text{ EW}$$

$$\text{Wohnraumbedarf 2015 – 2030 (ha): } 9.122 \text{ EW} / 70 \text{ EW/ha} = 130,3 \text{ ha}$$

Aufgrund der fortgeschrittenen Jahre seit Verfahrensbeginn und Aufstellung der Gesamtfortschreibung werden nachfolgend weitere Bevölkerungsentwicklungen und Bedarfsberechnungen aufgeführt, welche insbesondere die Entwicklungen der letzten fünf Jahre berücksichtigen. Bei einer Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Aalen in den letzten 15 Jahren nach Daten des Einwohnermeldeamts zeigt sich ein deutliches Bevölkerungswachstum seit 2009 bis 2023. Im Jahr 2009 gab es in Aalen 65.740 Einwohner. Bis ins Jahr 2023 ist die Einwohnerzahl in Aalen auf 68.340 Einwohner gewachsen. Eine rückblickende Bedarfsberechnung für die vergangenen 15 Jahre würde demnach folgende Ergebnisse bringen:

$$EZ1 = (65.740 \text{ Einwohner} \times 0,3 \times 15 \text{ Jahre}) / 100 = 2.958 \text{ Einwohner}$$

$$EZ2 = 68.340 \text{ EW} - 65.740 \text{ EW} = 2.600 \text{ EW}$$

$$EZ = 2.958 \text{ EW} + 2.600 \text{ EW} = 5.558 \text{ EW}$$

$$\text{Wohnraumbedarf 2009 - 2023 (ha): } 5.558 \text{ EW} / 70 \text{ EW/ha} = \mathbf{79,4 \text{ ha}}$$

Zu dieser Berechnung muss jedoch angemerkt werden, dass erst in den vergangenen knapp fünf Jahren eine Einwohnerdichte in Neubaugebieten von 70 EW/ha und höher angestrebt und geplant wurde. Da die Bearbeitung der Gesamtfortschreibung im Jahr 2015 offiziell gestartet wurde, liegen innerhalb des Bearbeitungszeitraums acht der 15 Jahre von 2009 bis 2023. Aufgrund der längeren Verfahrensdauer der Gesamtfortschreibung soll als weiterer Rechenansatz der Bedarfsberechnung der Zeitraum der kommenden 15 Jahre zu Grunde gelegt werden. Auch in den Jahren 2023 bis 2038 verzeichnet die Stadt Aalen nach Vorausrechnung des Statistischen Landesamts weiterhin ein deutliches Wachstum (vgl. EZ2 2023 – 2038).

$$EZ1 = (68.690 \text{ Einwohner} \times 0,3 \times 15 \text{ Jahre}) / 100 = 3.091 \text{ Einwohner}$$

$$EZ2 = 70.591 \text{ EW} - 68.690 \text{ EW} = 1.901 \text{ EW}$$

$$EZ = 3.091 \text{ EW} + 1.901 \text{ EW} = 4.992 \text{ EW}$$

$$\text{Wohnraumbedarf 2023 - 2038 (ha): } 4.992 \text{ EW} / 70 \text{ EW/ha} = \mathbf{71,3 \text{ ha}}$$

Die vier vorliegenden Rechenansätze zeigen ein Wohnraumbedarfsspektrum mit einem relativen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von 71,3 ha bis 130,3 ha auf, wobei der gemittelte Wert bei rund 100 ha liegt. Der **Mittelwert** der beiden geringer ausfallenden Rechenansätzen liegt bei **75,3 ha**. Dieser Wert soll bei der weiteren Berechnung Anwendung finden.

Als **Zusatzbedarfe** werden ein stark wachsender Arbeitsplatzstandort, eine Reduzierung des Pendlerüberschusses, Bindung externer Wanderungsgewinne, die positive Hochschulentwicklung und die Wohnraumbereitstellung für Geflüchtete aufgeführt. Insgesamt wird dadurch ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von 35 ha angesetzt. Dieser summiert sich im Einzelnen aus:

- 15 ha zusätzlichem Wohnbauflächenbedarf am künftigen Arbeitsplatzschwerpunkt vorde-res Härtsfeld mit einem neuen Firmenstandort mit künftig mehreren tausend Mitarbeitenden,

- 7 ha für die Reduzierung des aktuellen Pendlersaldos von 5.582 um rund 500 Personen,
- 4 ha Wohnbauflächenbedarf für die Berücksichtigung externer Wanderungsgewinne,
- 5 ha für die Auswirkungen des Hochschulausbaus auf den Wohnungsmarkt in Aalen um zusätzlich rund 350 Studierenden ein Wohnraumangebot unterbreiten zu können,
- 4 ha für die Bereitstellung von Wohnraum für Geflüchtete im Stadtgebiet, da die Städte und Gemeinden im Ostalbkreis künftig mehr Geflüchtete dezentral unterbringen werden.

In den letzten zehn Jahren ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigter in Aalen von 32.476 im Jahr 2013 auf 34.782 im Jahr 2023 um 2.306 Beschäftigte angestiegen. Im gleichen Zeitraum ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Wohnort von 25.124 auf 29.195 Personen und somit um 4.071 Beschäftigte angestiegen. Die Zahlen der Einpendler und Auspendler sind ebenfalls jährlich gestiegen. Insgesamt soll durch ein ausreichendes Wohnraumangebot in Aalen die Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten und Leben noch mehr Menschen in Aalen ermöglicht werden und dadurch auch eine weitere Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs gelingen.

Werden die 35 ha Zusatzbedarf zur Wohnraumflächenbedarfsrechnung unter Berücksichtigung der tatsächlichen, aktuellen Bevölkerungsentwicklung sowie der durch das Statistische Landesamt vorausgerechneten Bevölkerungsentwicklung hinzugerechnet, ergibt sich ein Wohnraumflächenbedarf für die Stadt Aalen von 110,3 ha (75,3 ha + 35 ha).

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs werden nach Beschluss durch den Gemeinderat der Stadt Aalen vom 26.01.2023 insgesamt 37 Wohnbauflächen (84,3 ha) und sieben Mischbauflächen (8,2 ha), die sich auf eine anrechenbare Flächengröße (Mischbauflächen werden nur zu 50% auf den Wohnbauflächenbedarf angerechnet) von 88,4 ha Wohnbaupotenzialen belaufen, vorgesehen (vgl. Kapitel 2.5). Dieser Wert orientiert sich an den vorliegenden Berechnungen des Wohnraumflächenbedarfs und beinhaltet dabei die Zusatzbedarfe der genannten Sonderfaktoren wachsender Arbeitsplatzstandort, Reduzierung des Pendlersaldos, externe Wanderungsgewinne, Hochschulentwicklung und Wohnraumbereitstellung für Geflüchtete.

Der wirksame Flächennutzungsplan 2002 / 2006 enthält aktuell noch rund 24 ha geplante Wohnbauflächen, die noch nicht verbindlich überplant und bebaut worden sind. Die Stadt Aalen versteht die Ausweisung von Bauflächen nicht mit dem Ziel sämtliche geplante Bauflächen im Planungszeitraum von rund 15 Jahren auch tatsächlich zu bebauen, sondern als Handlungsrahmen für unterschiedliche Szenarien. Das aktuelle Weltgeschehen unterstreicht diesen offenen Ansatz auch einen gewissen Puffer in der vorbereitenden Bauleitplanung beizubehalten, um im Bedarfsfall flexibel reagieren zu können. Im Idealfall wird durch weitere Maßnahmen der Innenentwicklung nur ein Anteil der geplanten Bauflächen im Außenbereich auch tatsächlich in Anspruch genommen. Aus diesen Gründen werden mit 88,4 ha Wohnbaupotenzialen tendenziell mehr Potenziale ausgewiesen als der durchschnittlich ermittelte Bedarf ohne Zusatzbedarf darstellt. Jedoch sollen wie in der Vergangenheit auch weiterhin verschiedene Optionen in der Kernstadt und den Ortsteilen für die weitere Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen. Sei es für Szenarien mit einem hohen Bevölkerungswachstum und entsprechend hohem Wohnraumflächenbedarf oder um beim Grunderwerb durch Baugebietsalternativen die Erwerbskosten im Rahmen halten und eine gewisse Unabhängigkeit in der Handlungsfähigkeit erhalten zu können.

In der Aalener Kernstadt müssten rechnerisch rund 35,4 ha Wohnbaupotenzial im FNP 2040 abgebildet werden. Im FNP 2040 ist in der Aalener Kernstadt lediglich ein Wohnbaupotenzial von 3,4 ha enthalten. Aufgrund von Schutzzwecken und anderen Restriktionen im Außenbereich der Kernstadt ist mehr nicht möglich und daher muss eine Umverteilung des gesamten Wohnbauflächenbedarfs im Stadtgebiet erfolgen. Nach Verteilung des Restbedarfs der Kernstadt (32 ha) auf alle anderen Stadt- und Ortsteile, erhält Fachsenfeld knapp 3 ha Wohnbaufläche dazu.

Die Wohnbaupotenzialflächen im FNP 2040 summieren sich für Fachsenfeld auf 8,0 ha. Dies entspricht auch dem Bedarf an Wohnbauflächen in Fachsenfeld. Das Plangebiet „Änderung Bebauungsplan Hohfeld Nr. 66-02/5 westlich der Frankeneichstraße“ wird mit ca. 0,47 ha somit anteilig einen Teil der Außenbereichsabdeckung an Wohnbaufläche für die Stadt Aalen übernehmen und ist ein Teil der größeren Gesamtpotenzialfläche FF2 Steinfurtäcker, die bei der Gesamtfortschreibung des FNPs berücksichtigt und zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden kann. Gemeinsam mit Plangebiet „Steine“ mit ca. 3,10 ha ergeben sich gut 3,5 ha an aktueller Wohngebietsentwicklung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Änderung Bebauungsplan Hohfeld Nr. 66-02/5 westlich der Frankeneichstraße“ und der 126. FNP-Änderung „Westlich der Frankeneichstraße“ dienen der städtebaulichen Fortentwicklung des Ortsteils Fachsenfeld und gleichzeitig der gesamtstädtischen Wohnraumversorgung. Fachsenfeld ist ein wesentlicher Pfeiler in der örtlichen Wohnraumversorgung in Aalen. Der im Zuge der Gesamtfortschreibung durch mehrere Rechenansätze ermittelte Gesamtbedarf an Wohnbaufläche verteilt sich auf alle Teilorte. Jeder Teilort übernimmt einen Anteil.

2. Situation und Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Gemäß des Landesentwicklungsplanes liegt die Stadt Aalen mit engen Verflechtungen und erheblicher Siedlungsverdichtung an den jeweiligen Endpunkten der Landesentwicklungsachsen Schwäbisch Gmünd – Aalen und Heidenheim – Aalen im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum. Hierbei handelt es sich um Stadt-Umland-Bereiche mit engen Verflechtungen und erheblicher Siedlungsverdichtung.

Innerhalb des Änderungsbereichs oder in der näheren Umgebung liegen keine gemäß LEP überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräume vor. Auch Vorkommen oberflächennaher mineralischer Rohstoffe liegen nicht vor.

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Westlich der Frankeneichstraße“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Durch den erfolgten Bedarfsnachweis und die Untersuchung möglicher Flächenpotenziale konnte dargestellt werden, dass eine Deckung des örtlichen Bedarfs nicht durch innerörtliche Flächen möglich ist. Es wurde beschrieben, in welchen Bereichen die Stadt in den letzten Jahren Maßnahmen für die Innenentwicklung umsetzen konnte, um den Vorgaben des LEP

gerecht zu werden. Aufgrund der bestehenden Strukturen ist die Entwicklung von Wohnbauflächen aktuell nur am nordöstlichen und südwestlichen Ortsrand möglich.

Plansatz 5.3.2 LEP

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“
Der Änderungsbereich „Westlich der Frankeneichstraße“ liegt südwestlich der Ortslage von Fachsenfeld westlich des bestehenden Wohngebiets Hohfeld.

Der Bodenkarte zu folge handelt es sich bei den Bodentypen um Braunerde und Pelosol-Braunerde aus sandig-schluffigen über tonigen Fließerden. Die Böden haben keine hohe oder sehr hohe Bedeutung für die naturnahe Vegetation und weisen eine mittlere bis hohe Bodenfruchtbarkeit auf.

Die Flächen des Änderungsbereichs werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Eignung dieser Flächen zur Landwirtschaft wird aus der Flurbilanz 2022 abgeleitet.

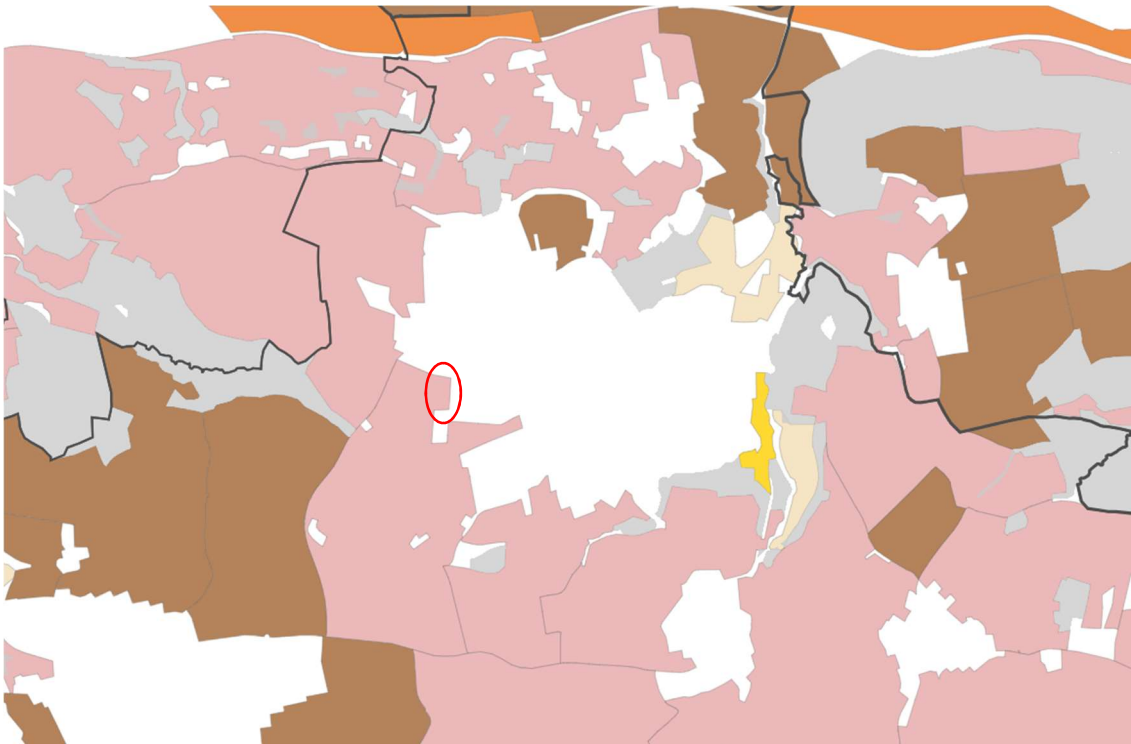


Abbildung: Auszug Flurbilanz 2022 (LEL) und Markierung der Lage des Änderungsbereichs der 126. FNP-Änderung

Erläuterungen zur Flurbilanz 2022

Die Flurbilanz 2022 ist eine landwirtschaftliche Fachplanung zur landesweit einheitlichen Bewertung von Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten. Sie grenzt landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Diese Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen ist die Flurbilanz seit 2020 in § 16 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes verankert. Sie entspricht der dort genannten Standorteignungskartierung, die in der Verwaltungsvorschrift des MLR zur Standorteignungskartierung und Bodenbilanz (VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz) vom 31.03.2022 definiert ist.

Neben der Ertragsfähigkeit der Böden werden für die Erstellung der Flurbilanz 2022 weitere Standardkriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau und Überschwemmungsflächen berücksichtigt. Diese können von den Unteren Landwirtschaftsbehörden durch Regionale Kriterien (Investitionen, Erschließung / Arrondierung, Flächennachfrage, besondere Einschränkungen der Bewirtschaftung) ergänzt werden. Die Flurbilanz weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf.

Wertstufen der Flurbilanz 2022

	Vorrangflur	Besonders landbauwürdige Flächen	zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten
	Vorbehaltsflur I	Landbauwürdige Flächen	der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten
	Vorbehaltsflur II	Überwiegend landbauwürdige Flächen	der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten
	Grenzflur	Landbauproblematische Flächen	
	Untergrenzflur	Nicht landbauwürdige Flächen	

Abbildung: Wertstufen der Flurbilanz 2022 (LEL)

Die **landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsfluren** bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft. Ihr Schutz und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für eine nachhaltige und regionale Erzeugung von Lebensmitteln in ausreichendem Umfang. Sie bilden die unverzichtbare Produktionsgrundlage zukunftsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe.

Die **Vorrangflur** umfasst besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen wie zum Beispiel Reben, Obst, Hopfen, Spargel für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.

Die **Vorbehaltsflur I** umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Die **Vorbehaltsflur II** umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.

Die landwirtschaftlichen **Grenz- und Untergrenzfluren** sind ökonomisch und strukturell nicht nachhaltig bewirtschaftbar. Ihre oftmals hohe Bedeutung für Naturschutz und Erholung kann jedoch spezialisierten landwirtschaftlichen Betrieben ein Auskommen in der

Pflege und Erhaltung dieser Flächen bieten. Auch im energetischen Bereich (Windkraft, Freiflächen-Photovoltaik) bieten diese Flächen Potenziale.

Die **Grenzflur** umfasst landbauproblematische Flächen (schlechte Böden), die bei geringer Ertragsfähigkeit erhöhte Aufwendungen in der Bewirtschaftung erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Fremdnutzungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zur Pflege und zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen.

Die **Untergrenzflur** umfasst die nicht landbauwürdigen Flächen (ungeeignete Böden), die wegen ihrer sehr geringen landwirtschaftlichen Eignung kein positives Ertrags- oder Aufwandsverhältnis ermöglichen. Fremdnutzungen können aus Sicht der ökonomischen Landnutzung befürwortet werden. Sie haben sich an den Zielen zur Offenhaltung der Kulturlandschaft auszurichten.

Durch die Planung werden keine Flächen der Vorrangflur in Anspruch genommen. Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs sind in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltsflur II eingestuft. Hierbei handelt es sich um überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden) und Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben. Im direkten Umfeld im Südwesten von Fachsenfeld sind keine aus landwirtschaftlicher Sicht schlechter bewerteten Flächen vorhanden, sodass eine Entwicklung nur auf Flächen der Vorbehaltsflur II in Frage kommt.

2.2 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung als Raumordnungsplan festgelegt.

Plansatz I.1.1 (Z)

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Für den Änderungsbereich „Westlich der Frankeneichstraße“ wurden im Hinblick auf das Hochwasserrisiko die maßgebenden Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg gesichtet. Nach diesen, bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, liegt keine Hochwassergefährdung vor.

Plansatz I.2.1 (Z)

„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Der Änderungsbereich liegt abseits von Küstengewässern und außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete oberirdischer Gewässer, sodass ein negativer Einfluss durch diese ausgeschlossen werden kann.

Im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen wurde die städtische Starkregengefahrenkarte ausgewertet. Dabei kommt die Starkregenanalyse der Stadt Aalen für den Bereich „Westlich der Frankeneichstraße“ zum Ergebnis, dass dort keine Hochwassergefahren durch Starkregenereignisse entstehen. Aufgrund der örtlichen Topografie sowie der Entwässerungsleitungen fließt Starkregen in diesem Bereich zügig ab.

2.3 Regionalplan

Im inzwischen gültigen Regionalplan Ostwürttemberg 2035 ist der Änderungsbereich als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (PS 3.2.3.3 Regionalplan 2035). festgelegt. Zudem liegt ein Vorbehaltsgebiet für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen (PS 4.2.2.3 Regionalplan 2035). vor. Hierbei handelt es sich jeweils um Grundsätze der Raumordnung, der im Rahmen der Abwägung Beachtung finden muss.

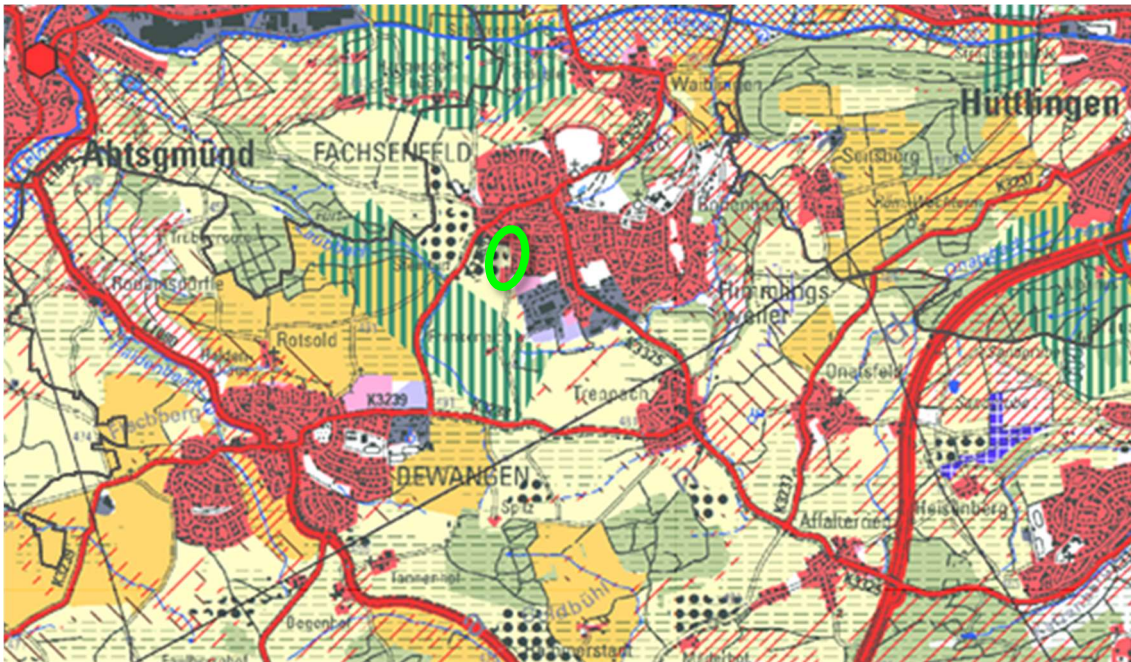


Abbildung: Auszug aus Raumnutzungskarte Regionalplan Ostwürttemberg 2035

PS 3.2.3.3 (G): Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

„Flächen, die aufgrund ihrer Bodengüte und der Bewirtschaftbarkeit gut geeignet sind für eine Produktion von Lebensmitteln und landwirtschaftlichen Rohstoffen, sind als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Flächennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht. Eine Inanspruchnahme der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft für andere Zwecke soll im Falle fehlender Alternativen nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Bei der Ausweisung von Siedlungsflächen sollen bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch genommen werden, sofern sie nicht aufgrund ihrer ökologischen Funktionen von Bedeutung sind.“

PS 4.2.2.3 (G): Vorbehaltsgebiet für raumbedeutsame Photovoltaikanlagen

„Bereiche, die für den Bau raumbedeutsamer Freiflächen-Photovoltaikanlagen geeignet sind, werden als Vorbehaltsgebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt. Diese Gebiete sollen der energetischen Nutzung durch Photovoltaik vorbehalten werden. Dieser Nutzung ist in der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht einzuräumen. Die Photovoltaikanlagen sollen weitmöglichst natur- und freiraum-schonend ausgestaltet werden und eine Durchlässigkeit für Wildtiere gewährleisten. Es ist auf eine optimale Einbindung in die Landschaft zu achten.“

Durch die Inanspruchnahme der gewählten Fläche gehen landwirtschaftliche Flächen mittlerer Qualität verloren, wobei keine minderwertigeren Flächen im Ortsteil Fachsenfeld und der weiteren Umgebung als Alternativflächen vorhanden sind. Zudem kann die bestehende Verkehrsinfrastruktur in Anspruch genommen werden. In Fachsenfeld stehen neben den Wohnbaupotenzialen „Steine“ und „Westlich der Frankeneichstraße“ aus eigentumsrechtlichen Gründen aktuell keine Standortalternativen zur Verfügung. Für das im wirksamen FNP enthaltene Wohnbaupotenzial „Hohfeld-Süd“ wurde vor einigen Jahren zwar ein Bebauungsverfahren gestartet, dieses musste jedoch aufgrund der fehlenden Entwicklungsbereitschaft von Seiten der Eigentümer wieder abgebrochen werden.

Das Vorbehaltsgebiet für regionalbedeutsame Photovoltaikanlagen ist als Grundsatz der Raumordnung zu beachten, zu berücksichtigen und in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Der Regionalverband Ostwürttemberg führt die kommenden Jahre eine regionale Teilfortschreibung Solarenergie durch in deren Rahmen Anpassungen der bislang als Vorbehaltsgebiete ausgewiesenen Standorte möglich erscheinen. Die direkte Nähe zu Wohngebieten mit der Lage von Vorbehaltsgebieten unmittelbar am Siedlungsrand wird von kommunaler Seite kritisch gesehen. Um die Akzeptanz für Solarparks zu erhöhen, sollten aus Sicht der Bevölkerung tendenziell kritische Standorte eher vermieden werden.

2.4 Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan

Die Änderungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen (2002/2006) als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der nördliche Änderungsbereich wird teilweise von der geplanten Maßnahmenfläche M Faf 06 „Südwestlicher Ortsrand von Fachsenfeld“ überlagert. Im bestehenden Flächennutzungsplan gibt es folgende Inhalte und Ziele zur geplanten Maßnahmenfläche M Faf 06 „Südwestlicher Ortsrand von Fachsenfeld“:

„Sollte an der Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche im Bereich Hohfeld West trotz des bereits zum FNP-Vorentwurf gemachten Vorschlags der Verwaltung zur Streichung dieser Fläche festgehalten werden, so muss am Südrand der geplanten Baufläche eine besonders gute landschaftliche Einbindung (Pflanzmaßnahmen etc.) stattfinden. Siehe Konfliktbereich K Faf 04. Unabhängig von der Realisierung einer geplanten Baufläche an dieser Stelle sollte auch der bereits bestehende Ortsrand südlich der Bebauung an der Hohfeldstraße besser eingegrünt werden. Die Fläche für Maßnahmen M Faf 06 sollte dann zu diesem Zweck nach Norden an den Rand der heutigen Bebauung verschoben werden.“

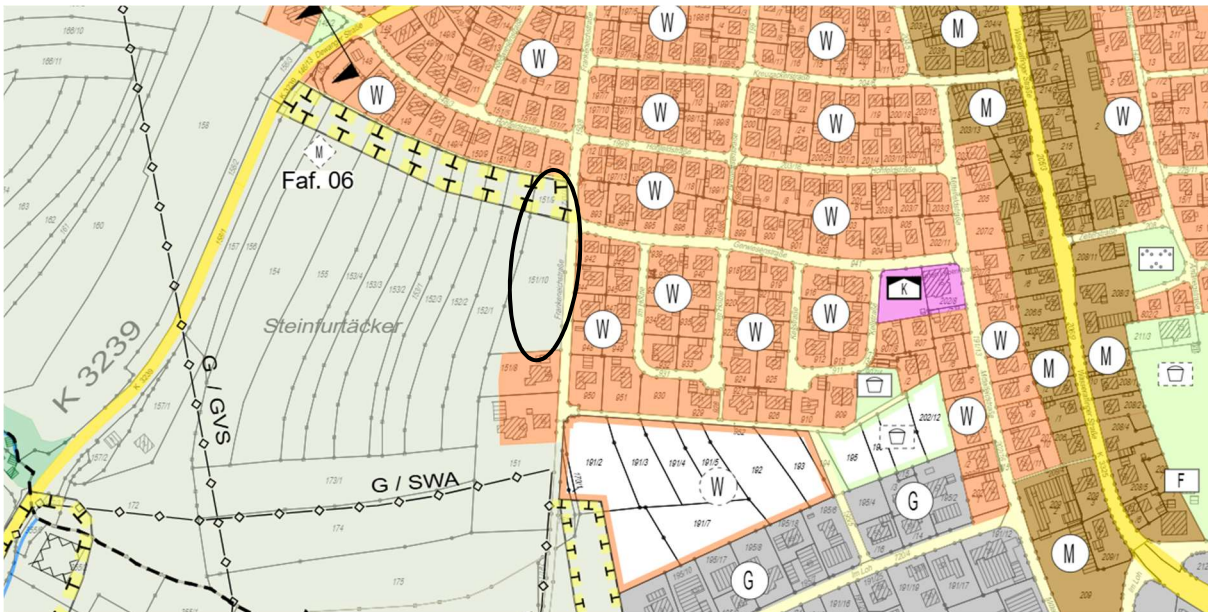


Abbildung: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Von der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen wird derzeit die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP LP 2040) durchgeführt. Darin ist das Wohnbaupotenzial FF2 Steinfurtacker mit einer Gesamtgröße von 3,43ha enthalten.

Da das Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP LP 2040) sehr umfangreich und zeitintensiv ist, soll für das Wohnbaupotenzial „Westlich der Frankeneichstraße“ eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan 66-03 „Änderung Bebauungsplan Hohfeld Nr. 66-02/5 westlich der Frankeneichstraße“ zur Bereitstellung von Wohnbauflächen durchgeführt werden.

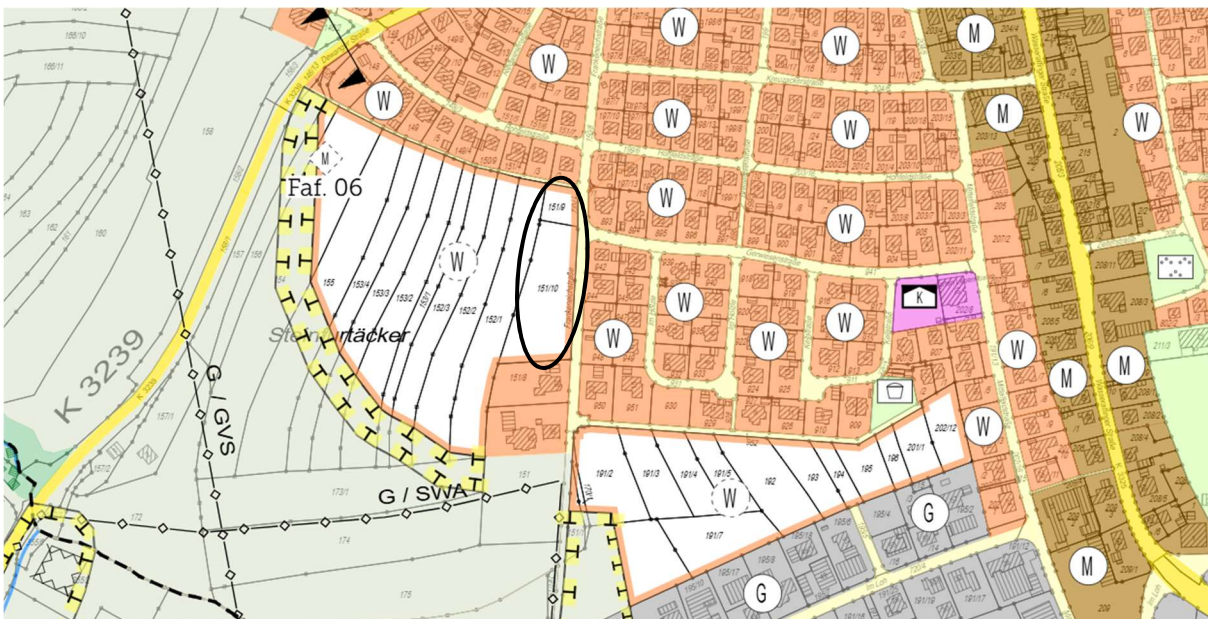


Abbildung: Ausschnitt aus der Gesamtfortschreibung FNP LP 2040

2.5 Landschaftsplan

Die Darstellungen des Landschaftsplans entsprechen den Darstellungen des FNP und sind ebenfalls parallel anzupassen.

2.6 Schutzgebiete und Denkmale

Im Bereich der Planung sind keine Schutzgebiete oder Bodendenkmale verzeichnet.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des Änderungsbereichs

3.1 Geologie

Der Bereich des Plangebiets gehört zu der Obtususton-Formation, die aus Tonstein, Kalksteinbänken sowie aus Mergelsteinlagen besteht. Lokal handelt es sich hier um die Amaltheenton-Formation. Die Amaltheenton-Formation besteht überwiegend aus pyritreichen, dunkel- bis schwarzgrauen siltigen Tonsteinen, Tonmergelsteinen mit Toneisensteinknollen, Pyrit- und Kalkkonkretionen und ist Teil des Schwarzen Jura. Hinsichtlich der Böden kann im Allgemeinen von Braunerde über tonigen Fließerden ausgegangen werden. Dieser zeichnet sich durch eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit und eine hohe bis sehr hohe Sorptionskapazität aus.

3.2 Altlasten

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

3.3 Grund- und Oberflächenwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

3.4 Land- und Forstwirtschaft

Der Änderungsbereich schließt landwirtschaftlich genutzte Flächen mit ein; forstwirtschaftliche Flächen sind von der Planung nicht betroffen. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist auch nach Umsetzung der Planung weiterhin sichergestellt. Durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen im vorliegenden Erweiterungsbereich werden keine landwirtschaftlichen Betriebe in ihrer Existenz gefährdet.

3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die Frankeneichstraße sowie die aus Osten kommende Gerwiesenstraße. Die geplante Bebauung schließt vollständig an die Frankeneichstraße an und jeder geplante Bauplatz kann über diese erschlossen werden. Gleichzeitig soll im Kreuzungsbereich der Frankeneichstraße und Gerwiesenstraße eine neue Erschließungsstraße in Richtung Westen freigehalten werden, um hier das im zukünftigen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohngebiet zu erschließen. Diese zukünftige Erschließungsstraße hat eine geplante Fahrbahnbreite von 5,50 m mit 1,80 m Gehweg und dazugehörigem Randstein. Damit ist eine ausreichende Breite für die geplante Wohnbebauung westlich gewährleistet, sodass dieses ungehindert erschlossen werden kann und die Straße die notwendigen Verkehrsmengen aufnehmen kann.

4. Umweltbericht

Für die Untersuchung der Umweltbelange ist eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse im Umweltbericht zu dokumentieren sind. Der Änderungsbereich wird durch seine bisherige Nutzung als intensiv agrarisch bewirtschafteter Außenbereich mit Grünland dominiert. Die Wiesenflächen werden dabei sehr regelmäßig gemäht und sind entsprechend

artenarm. Im Übergang zur Frankeneichstraße sind die Wiesen stärker ruderalisiert und auch durch Streusalz und ähnliches beeinflusst. Baumstrukturen sind keine vorhanden. Dadurch können auch keine Habitate von geschützten Tierarten innerhalb des Änderungsbereichs erwartet werden. Im angrenzenden Außenbereich setzt sich die landwirtschaftliche Nutzung fort. Der nördlich, östlich und südlich angrenzende Siedlungsbereich ist durch eine aufgelockerte Baustruktur mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Der Verdichtungsgrad entspricht dem für diese Nutzungen typischen Maß.

Die Neuausweisung des Baugebiets betrifft also zusammenfassend insbesondere landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen. Der Änderungsbereich orientiert sich im Wesentlichen an den Flurstücksgrenzen und den geplanten Wohngebietsflächen der Bebauungsplanung. Aktuell liegen noch nicht zu allen Schutzgütern Informationen vor.

4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Artenschutz

Zu den artenschutzrechtlichen Belangen wurden Stellungnahmen von Fachgutachtern eingeholt. In dieser wurden die Artengruppen Säuger, Reptilien, Amphibien, Insekten sowie Pflanzen abgeprüft. Dabei wurden im Änderungsbereich Brutvögel im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vermutet, welche jedoch im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht nachgewiesen werden konnten.

Für die Brutvogelfauna ist festzustellen, dass die vorhandenen Habitate in der Umgebung überwiegend von den in Siedlungsbereichen typischen Arten, hier der Haussperling, genutzt werden. Brutvögel werden durch das Vorhaben beeinträchtigt, jedoch kommt es zu keiner allgemeinen Verschlechterung.

Für Reptilien bestehen im Änderungsbereich, ebenso wie für Amphibien, keine potenziellen Habitate, ein Vorkommen von FFH-Arten wie der Zauneidechse kann aufgrund der innerörtlichen Lage und der Untersuchungsergebnisse ausgeschlossen werden.

Die vorhandene Flora ist anthropogen überprägt und relativ artenarm. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung kann sich keine artenreiche Vegetation ausbilden. Ein Vorkommen von FFH-Arten wurde artenschutzrechtlich geprüft und kann ausgeschlossen werden.

4.2 Schutzgut Boden / Fläche

Auf die Ausführungen in Kapitel 1.2.3 wird verwiesen. Bodenfunktionswerte sind insgesamt als mittel zu bewerten. Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs wird derzeit als landwirtschaftliche Wiese genutzt, wodurch derzeit ein natürliches Bodengefüge vorhanden ist. Die Bodenfunktionswerte (natürliche Bodenfruchtbarkeit [2,5], Ausgleichskörper im Wasserkreislauf [2] sowie Filter und Puffer für Schadstoffe [2,5]) weisen insgesamt eine mittlere Bodenqualität aus. Die landwirtschaftlichen Flächen sind aufgrund ihrer Nutzung kaum vorbelastet, wobei die gute Filterfunktion des Bodens hier hervorzuheben ist. Dadurch sind die Flächen insgesamt empfindlich gegenüber Versiegelung und Teilversiegelung. Altlasten oder Ablagerungen sind nicht bekannt.

4.3 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser sind klassifizierte Oberflächengewässer im Änderungsbereich nicht vorhanden. Da das Gelände durchschnittlich mit ca. 2,5 % nach Norden abfällt ist bei Extrem-Wetterlagen mit einem Anfall von Oberflächenwasser zu rechnen. Der Grundwasserzufluss wird sich voraussichtlich im Zuge der Versiegelung etwas verringern.

4.4 Schutzgut Klima / Luft

Für die Klimawerte von Aalen ergeben sich folgende Zahlen:

- jährliche Mitteltemperatur 9,9 °C (Deutschland 8,2 °C)
- Anzahl der Sonnenstunden ca. 1.800 pro Jahr (Deutschland 1550 Stunden pro Jahr)
- jährliche Niederschlagsmenge ca. 810 mm.

Durch seine Lage und die weitgehend unverbaute Umgebungsstruktur ist das Plangebiet gut durchlüftet und thermisch nicht belastet.

Die FF2 Wohnbaupotenzialfläche Steinfurtäcker wurde auf Grundlage der Stadtklimaanalyse und den Planungshinweisen bewertet. Die Stadtklimaanalyse weist für das Plangebiet eine geringe Kaltluftentstehung sowie eine geringe mittlere Windgeschwindigkeit (0,28 m/s) in nordöstlicher Richtung (Richtung Siedlung) aus. Die Fläche liegt außerhalb einer Luftleitbahn. Das bedeutet laut Planungshinweiskarte eine mittlere bioklimatische Bedeutung für angrenzende Bebauungen.

Bei der Erstellung des Gutachtens Klimagerechtes Flächenmanagement für die Stadt Aalen wurde die gesamte Wohnbaupotenzialfläche Steinfurtäcker betrachtet und zwischen zwei Flächentypen mit unterschiedlichen Bebauungsarten differenziert. Für den westlichen Bereich wurde der Flächentyp Einzel- und Reihenhausbauung und für Bereich direkt an der Frankeneichstraße angrenzend, der ungefähr dem Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplanverfahrens entspricht, der Flächentyp Geschosswohnen festgelegt. Weshalb der östliche Bereich, der näher an der Bestandsbebauung liegt, in der Flächenmanagementkarte kritischer eingestuft wurde und in die Kategorie III eingeteilt wurde. Der westliche größere Bereich wurde durch seine weniger dichte Bebauungsformen in die Kategorie II-1 eingeteilt, für die eine bauliche Entwicklung kritische gesehen wird, aber mit optimierenden klimatischen Maßnahmen vertretbar ist. Da das aktuelle städtebauliche Konzept für das Plangebiet nun ebenfalls Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen vorsieht, kann die vorliegende Planung aus klimaökologischer Sicht in die Kategorie II-2 eingestuft werden.

Die bauliche Entwicklung ist auf Grund einer gewissen Bedeutung als Ausgleichsraum zwar kritisch zu betrachten, da sich durch neue Bebauung die bioklimatische Situation auf der Fläche selbst sowie auf angrenzender Fläche verschlechtern kann. Die bauliche Entwicklung ist jedoch mit optimierenden Maßnahmen durchaus vertretbar. Die baulichen Eingriffe erfolgen unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen und eine gute Durchströmbarkeit für die angrenzende Bebauung wird angestrebt. Optimierende Maßnahmen sind z.B. die Stellung der Gebäude, Dachbegrünung sowie Vorgaben zum Versiegelungsgrad.

4.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild wird durch die zukünftige Bebauung grundsätzlich beeinträchtigt, da unbebaute Freiflächen als Wohngebiet genutzt werden. Da es sich bei der Bebauung um eine Erweiterung des entlang einer bestehenden Straße handelt, ist dies aber unterzuordnen, da an drei Seiten bereits Gebäude bestehen und damit die direkte Umgebung bereits anthropogen beeinflusst ist. Naherholungsfunktionen bestehen im Gebiet aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Ackerflächen nicht.

4.6 Konfliktanalyse

Es muss allgemein angeführt werden, dass es unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Bauens und den grundsätzlichen Zielen des § 1a Abs.2 BauGB sinnvoll ist, vorhandene

innerörtlichen Potenziale einer nachhaltigen Bebaubarkeit und Nutzung zuzuführen. Diesen Zielen des öffentlichen Interesses trägt die Planung in vollstem Maße Rechnung. Erschließungsanlagen sind nur im Bestand an die neuen Baumöglichkeiten anzupassen und ohne Landschaftsverbrauch kann hier zusätzlicher Siedlungsraum für die hohe Nachfrage nach Wohnen geschaffen werden. Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht ergeben sich durch die Planung insgesamt nur geringe Veränderungen für die Belange der Umwelt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG bestehen laut Gutachter keine. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird für ein nahegelegenes Brutrevier eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme in Erwägung gezogen.

Für das Schutzgut Boden in Verbindung mit dem Schutzgut Wasser ergeben sich durch die Planung kaum negativen Auswirkungen, da aufgrund der Größe und der erwarteten Versiegelung keine gravierende Verschlechterung der Situation zu erwarten ist. Unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des flächensparenden Bauens wird den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB aber Rechnung getragen. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten, Flach- und flachgeneigte Dächer von Gebäuden und Tiefgaragen sind zu begrünen. Durch diese Festsetzungen zur Reduzierung des Vollversiegelungsgrades können sich zumindest in Teilbereichen Vegetationsinseln entwickeln und das anfallende Oberflächenwasser kann auf diesen Flächen gepuffert werden.

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs sowie der vorhandenen umgebenden Bebauung finden wesentliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima sowie Landschafts- bzw. Stadtbild nicht statt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Dachbegrünungen bei Flachdächern und nur Teilversiegelung von Stellplätzen, Zufahrten usw. tragen zu einer wesentlichen Verringerung der versiegelten Flächen im Vergleich zum Bestand bei. Die zulässigen neuen Gebäude beeinträchtigen aufgrund ihrer Struktur sowie Längen- und Höhenbeschränkung die Durchlüftung des Gebiets nicht wesentlich. Klimaökologisch wirksame Luftaustauschprozesse im Nahbereich des Änderungsbereichs sind nicht beeinträchtigt.

Die Belange von Landschaft / Stadtbild und Erholung werden aufgrund der angrenzenden Bebauung im Norden und Osten nur geringfügig beeinträchtigt, da die direkte Umgebung bereits anthropogen überformt ist. Der Änderungsbereich selbst wird im jetzigen Bestand ohnehin nicht direkt für die Naherholung genutzt, sondern dient als landwirtschaftliche Wiesenfläche. Durch die Erhaltung der landwirtschaftlichen Wege der Umgebung wird das Naherholungsnetz nicht beeinträchtigt und kann auch zukünftig genutzt werden.

Die Belange des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit werden unter Berücksichtigung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässigen Nutzung, der Umgebungsbebauung sowie der Lage in der Nähe von Grünräumen und mit vorhandener ÖPNV-Erschließung in der Umgebung berücksichtigt. Erhebliche, über das allgemein ortsübliche Maß hinausgehende Belastungen sind bezüglich der Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten.

Sonstige Belange sind nicht planungsrelevant und werden daher ebenfalls nicht beeinträchtigt.

5. Zusammenfassung

- Die 126. FNP-Änderung „Westlich der Frankeneichstraße“ mit ca. 0,37 ha liegt am süd-westlichen Ortsrand von Fachsenfeld.
- Aktuell werden die Flächen im Änderungsbereich landwirtschaftlich genutzt.
- Auf der Grundlage der vorliegenden Planung soll in Fachsenfeld dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Dabei soll die Fläche im Änderungsbereich durch Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus künftig sparsam genutzt werden.
- Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die bestehenden Straßen.
- Die Belange der Umwelt werden unter Berücksichtigung der Schaffung von Bauflächen im Rahmen eines Lückenschlusses nicht erheblich beeinträchtigt.
- Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt, artenschutzrechtliche Konflikte werden durch die Bebauung nicht hervorgerufen. Auch sonst entstehen durch die Planung keine wesentlichen Konflikte.
- Da der Bebauungsplan „Westlich der Frankeneichstraße“ nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist, erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Bilanzierung der Flächennutzungsplanänderung

Bestand: ca. 0,37 ha landwirtschaftliche Fläche

Planung: ca. 0,35 ha geplante Wohnbaufläche
ca. 0,02 ha geplante Verkehrsfläche

aufgestellt:

Mutlangen/Aalen, 19.05.2025 / 15.12.2025

- LKP Ingenieure GbR, Mutlangen
- Stadtplanungsamt, Stadt Aalen, AZ: 61-621.314 AS

Träger öffentlicher Belange:

Netze ODR GmbH Unterer Brühl 2, 73479 Ellwangen	Bürgermeisteramt Abtsgmünd Rathausplatz 1, 73453 Abtsgmünd
GOA - Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH Graf-von-Soden-Str. 7, 73527 Schwäbisch Gmünd	Bürgermeisteramt Hüttlingen Schulstraße 10, 73460 Hüttlingen
Landratsamt Ostalbkreis • Baurecht und Naturschutz • Umwelt und Gewerbeaufsicht • Wasserwirtschaft • Landwirtschaft Stuttgarter Straße 41, 73430 Aalen	Stadt Aalen • Amt für Bürgerservice und öffentliche Ordnung (30) • Beirat für Menschen mit Behinderung (50) • Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung (60) • Bauordnungsamt (63) • Klimabeirat • SWA Stadtwerke Aalen GmbH • SWA-Eigenbetrieb Abwasser (T5) Freiwillige Feuerwehr Aalen
Omnibusverkehr Lang Dorfstraße 36, 73453 Leinroden	Polizeipräsidium Aalen Böhmerwaldstraße 20, 73431 Aalen
ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e.V. Hr. Dr. Reiner Garreis Schellingstraße 99, 73431 Aalen	Sonstige Beteiligte: Körperbehindertenverein Ostwürttemberg e.V. Schulstraße 7, 73432 Aalen
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW Albertstraße 5, 79104 Freiburg	CSG GmbH Godesberger Allee 157, 53175 Bonn
Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Ruppmannstraße 21, 70565 Stuttgart	Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO) Herrn Hanspeter Pfeiffer Kälbleinweg 112, 73430 Aalen
Regionalverband Ostwürttemberg Bahnhofplatz 5, 73525 Schwäbisch Gmünd	Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest Olgastraße 63, 89073 Ulm
Bürgermeisteramt Essingen Rathausgasse 9, 73457 Essingen	vodafone BW GmbH Postfach 10 20 28, 34020 Kassel