

Anlage 1 zu SV 6126/012

Begründung zum Aufstellungsbeschluss der
130. FNP-Änderung im Bereich „Seitsberg-Süd II“ in Hüttlingen-Seitsberg



Angefertigt von:
Stadtlandingenieure, Ellwangen
Stadtplanungsamt, Stadt Aalen

11.06.2026

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.....	3
2.	Situation und Rechtsverhältnisse	6
2.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	6
2.2	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	9
2.3	Regionalplan.....	10
2.4	Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan.....	11
2.5	Landschaftsplan.....	12
2.6	Schutzgebiete und Denkmale.....	12
3.	Bestand innerhalb und außerhalb des Änderungsbereichs	12
3.1	Geologie.....	12
3.2	Altlasten	13
3.3	Grund- und Oberflächenwasser	13
3.4	Land- und Forstwirtschaft	13
3.5	Erschließung	13
3.6	Ver- und Entsorgung.....	13
4.	Zusammenfassung	13

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Die Gemeinde Hüttlingen ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen im Ostalbkreis und liegt nördlich der Kreisstadt Aalen am Knotenpunkt der Bundesstraßen 19 (Eisenach-Oberstdorf) und 29 (Aalen-Nördlingen). Zum Gemeindegebiet gehören außer dem Hauptort Hüttlingen die Ortsteile Niederalfingen, Seitsberg, Sulzdorf, Lengenfelder Höfe sowie Zanken und Siegenbühl. Die Gemeinde zählt insgesamt 6.083 Einwohner (Stand 30.09.2025, Quelle Stat. Landesamt BW), Seitsberg hat insgesamt 236 Einwohner (31.03.2026, Gemeinde Hüttlingen).

Das Plangebiet sowie der Änderungsbereich befinden sich am südlichen Ortsrand von Seitsberg auf einer nach Westen geneigten Fläche, die landwirtschaftlich als Acker genutzt wird.

Das geplante Baugebiet hat eine Größe von rund 0,5 ha und umfasst die beiden Flurstücke 2555 und 2556 sowie einen Teil der Flurstücke 2560 (Albblickweg) und 2527/2 (Rotwiesenstraße).

Der Geltungs- und Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch das Flurstück 2563/8 (Weg)
- Im Norden durch die Flurstücke 2527/2 (Rotwiesenstraße), 2560 (Albblickweg), 2560/3 (Grünfläche), 2560/9 und 2560/10
- Im Westen durch die Flurstücke 2539, 2540 und 2541
- Im Süden durch die Flurstücke 2527/2 (Rotwiesenstraße) und 2552

Der Änderungsbereich ist in den Plananlagen zur Begründung dargestellt.

Die Flurstücke Nr. 2560 (Albblickweg) und 2527/2 (Rotwiesenstraße) befinden sich im Eigentum der Gemeinde Hüttlingen.

1.1 Erfordernis der Planaufstellung und Bedarfsbegründung

1.2 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Hüttlingen hat aufgrund seiner günstigen Lage einen durch Nachfrage belegten hohen Bedarf an Wohnbauflächen. In der Gemeinde Hüttlingen stehen kaum noch Bauflächen zur Verfügung. Die durch die Bebauungspläne „Hochfeld“, „Fuchsloch IV“, „Brühl-Erweiterung“ und „Heiligenwiesen Süd II“ geschaffenen Bauplätze wurden innerhalb kürzester Zeit verkauft. Die innerhalb des Bebauungsplanes „Fuchsloch“ unbebauten Flächen wurden mit dem Bebauungsplan „Erlenweg“ nachverdichtet.

Darüber hinaus sind Baulücken und Brachflächen in der Ortslage von Hüttlingen nur in geringem Umfang zu verzeichnen, da in den letzten Jahren von der Gemeinde bereits mehrere Projekte zur Nachverdichtung verwirklicht werden konnten. Da täglich Bauplatzanfragen an die Gemeindeverwaltung gerichtet werden, möchte die Gemeindeverwaltung baldmöglichst das Wohngebiet „Seitsberg-Süd II“ realisieren.

Die Erweiterung wurde bereits bei der Planung des ersten Abschnittes (Seitsberg- Süd) berücksichtigt. Im damals erstellten städtebaulichen Konzept war die Bebauung größer vorgesehen (bis zur bestehenden LW-Leitung). Im Hinblick auf die Anzahl der Bauinteressenten wird aber eine aktuelle Erweiterung im kleineren Umfang für ausreichend erachtet.



Abbildung 1: rechtskräftiger Bebauungsplan „Seitsberg-Süd“

Die Erweiterungsfläche soll in Anlehnung an die umgebenden Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden.

Die geplante Bebauung soll sich an den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes orientieren, zusätzlich werden klimafreundliche Vorgaben aufgenommen.

1.3 Bedarfsbegründung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials

Bedarf Siedlungsentwicklung

Gemäß Regionalplan 2035 Ostwürttemberg hat der Nachweis des Bedarfs an Siedlungsentwicklung im Zuge der kommunalen Bauleitplanung anhand der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur (Landesmodell) sowie anhand der Plansätze 2.4.5 und 2.4.7 des Regionalplanes 2035 (Regionales Modell) zu erfolgen. Dieser Bedarf kann dem Flächensparrechner des Regionalverbands Ostwürttemberg entnommen werden. Demnach ergibt sich für Hüttlingen nach dem Landesmodell ein relativer Wohnflächenbedarf von 6,1 ha und nach regionalem Modell 5,8 ha.

Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) 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 Innenentwicklungspotential ihrer Gemeinde zu erheben.

Im Folgenden wurde detailliert untersucht, ob eine Siedlungserweiterung im Rahmen der Bestandsflächen oder innerhalb der im Flächennutzungsplan (FNP) geplanten Wohnbauflächen möglich ist:

Baulücken und innerörtliche Flächenpotentiale

Baulücken und Flächenpotentiale

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 erstmalig erhoben und seitdem im 3-Jahres-Rhythmus (2014, 2017, 2020 und 2023)

überarbeitet und aktualisiert. Darin wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt.

Die Erhebung von 2023 erfasst für Wohnen für den Ortsteil Seitsberg weder Baulücken noch Innenentwicklungspotentiale, Nachverdichtungsflächen oder Außenreserven. Für den Hauptort Hüttlingen ist eine Innenentwicklungsfläche Nr. 6 dargestellt (privater Eigentümer) sowie zwei Außenreserveflächen Nr. 8 (ca. 2.054 m²) und Nr. 32 („Speidel“ ca. 25.446 m²), wobei die Fläche Nr. 8 im Flächennutzungsplan als geplante Fläche für Gemeindedarf „Soziale Einrichtung“ dargestellt ist und damit nicht für Wohnbebauung zur Verfügung steht. Darüber hinaus gibt es Baulücken, die sich in privatem Eigentum befinden und nicht aktivierbar sind, da die Eigentümer nicht verkaufsbereit sind.

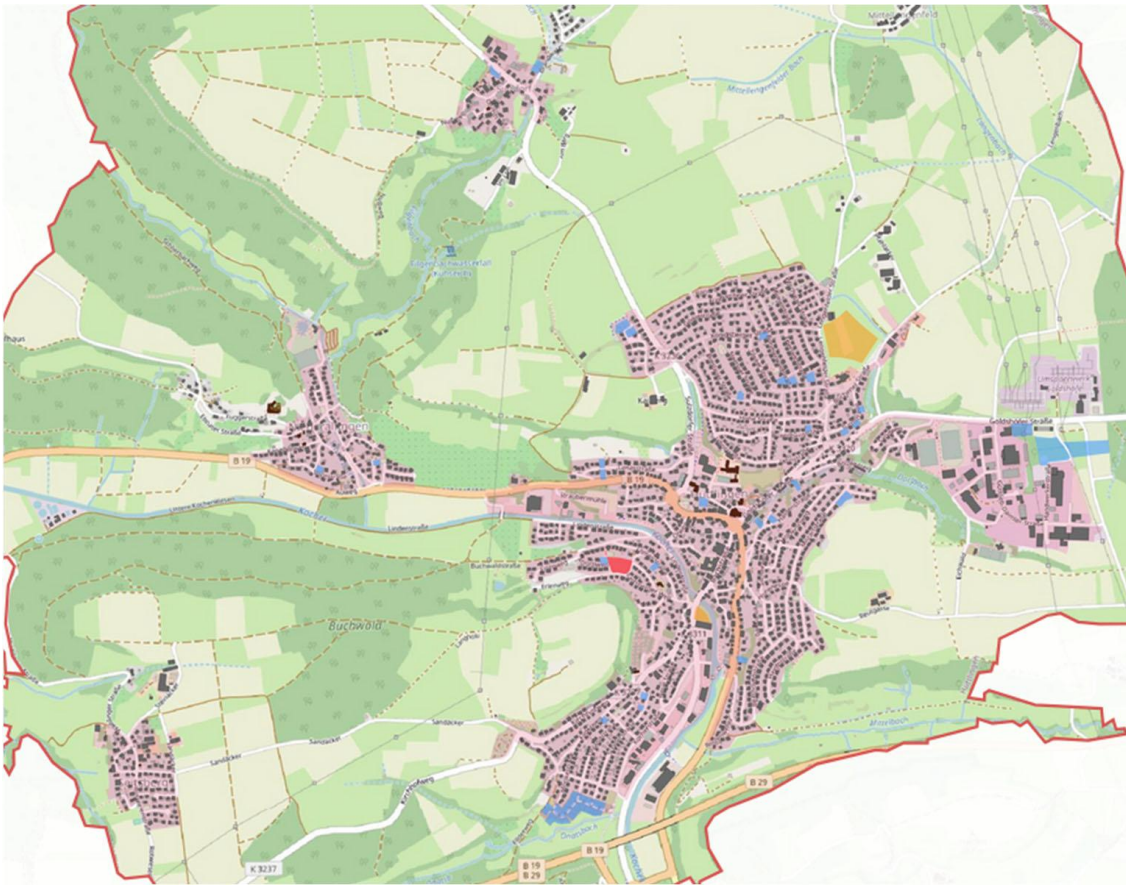


Abbildung 2: Auszug Karte Siedlungsreserven 2023, Hrsg. Regionalverband Ostwürttemberg

Im Ortsteil Seitsberg sind keine Baulücken vorhanden.

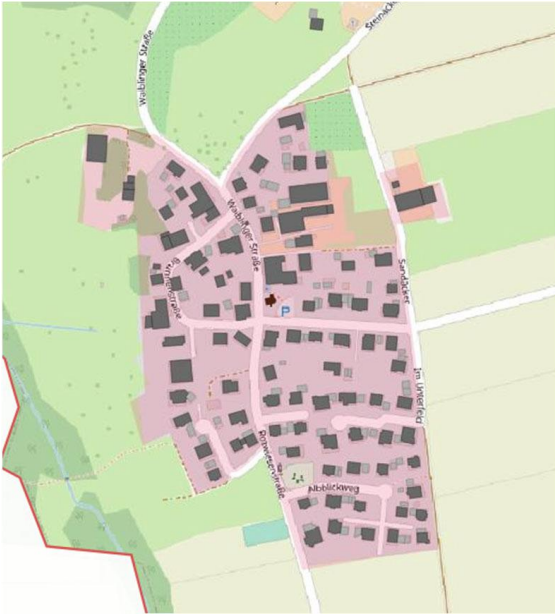


Abbildung 3: Siedlungsreserven 2023, Auszug Seitsberg, Hrsg. Regionalverband Ostwürttemberg

Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale

Die nach dem BauGB und dem LEP vorrangige Nutzung von Innenentwicklungsflächen bzw. der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wird in der Gemeinde Hüttlingen konsequent beachtet.

Bereits im Vorfeld zu o.g. Modellprojekt hat die Gemeinde für die Ortsteile Niederalfingen, Sulzdorf und Seitsberg städtebauliche Rahmenkonzeptionen zur Stärkung des Ortskerns und Eindämmung des Landschaftsverbrauchs erstellt. In diesen Rahmenkonzeptionen wurden unter anderem die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) ermittelt. Von der Gemeinde wurde ein Baulückenkataster (04.05.2010) erstellt. Dieses Baulückenkataster beinhaltet unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke bzw. Baulücken sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen. Im Baulückenkataster sind sowohl Grundstücke für eine mögliche Wohnbebauung, als auch für eine gemischte oder gewerbliche Nutzung enthalten.

Zur Aktivierung der Flächenreserven finden regelmäßig Anfragen durch die Gemeindeverwaltung statt. Trotz der Schwierigkeiten mit Grundstückseigentümern und Angrenzern bei einer Nachverdichtung und Entwicklung von innerörtlichen Freiflächen bzw. Baulücken oder Leerständen in der Ortslage ist die Gemeindeverwaltung intensiv damit beschäftigt, jede sich bietende Möglichkeit planerisch zu begleiten und zu unterstützen.

In der Ortsmitte von Hüttlingen konnten in den letzten Jahren über das Landessanierungsprogramm (LSP) ca. 20 Baulücken geschlossen werden. Auch die Gewerbebrache „Bullinger“ wurde für eine Wohnbebauung („Törleswiesen“) umgenutzt.

Seit 2020 wurde im Bereich einer Innenentwicklungsfläche ein neuer EDEKA-Markt gebaut sowie die Wohnbauflächen „Sonnendorf / Straubenmühle“ entwickelt und durch einen privaten Investor bebaut. In Folge einer vorausschauenden Grundstückspolitik der Gemeinde sind auch nahezu alle privaten Bauflächen bebaut, da die Gemeinde den Großteil der Grundstücke

in den Baugebieten erworben hat und für die Flächen, die den Landwirten zugeteilt wurden, eine Frist von 15 Jahren für Bebauung oder Verkauf eingeräumt wurde.

In Seitsberg konnten beispielsweise im Jahr 2012 fünf neue Bauplätze durch den Bebauungsplan „Unterfeld II“ geschaffen werden, diese sind bereits bebaut.

2. Situation und Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Gemäß des Landesentwicklungsplans 2002 von Baden-Württemberg liegt der Hauptort Hüttlingen an der Entwicklungsachse (Crailsheim -) Ellwangen (Jagst) - Aalen - Heidenheim an der Brenz - Giengen an der Brenz (- Ulm/Neu-Ulm) zwischen den Mittelzentren Ellwangen und Aalen im Verdichtungsbereich im ländlichen Raum. Hierbei handelt es sich um Stadt-Umland-Bereiche mit engen Verflechtungen und erheblicher Siedlungsverdichtung.

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Seitsberg-Süd II“ 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.“

Im Kapitel 4.2.2 wurde dargelegt, in welchen Bereichen die Gemeinde in den letzten Jahren Maßnahmen für die Innenentwicklung umsetzen konnte, um den Vorgaben des LEP gerecht zu werden.

Bei einer aktuellen Nachfrage bei allen privaten Besitzern von als Baulücken bzw. Flächen für die Innenentwicklung dargestellten Flächen hinsichtlich der Verkaufsbereitschaft konnte festgestellt werden, dass keine Baulücken zur Verfügung stehen und somit die Deckung des örtlichen Bedarfs durch eine Nachverdichtung nicht möglich ist.

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 Bodenkarte BK 50 (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden- Württemberg (LGRB)) zufolge handelt es sich beim Bodentyp um „Braunerde und Pelosol-Braunerde“. Die Böden haben keine hohe oder sehr hohe Bedeutung für die naturnahe Vegetation und weisen eine mittlere Bedeutung hinsichtlich der Bodenfruchtbarkeit auf.

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

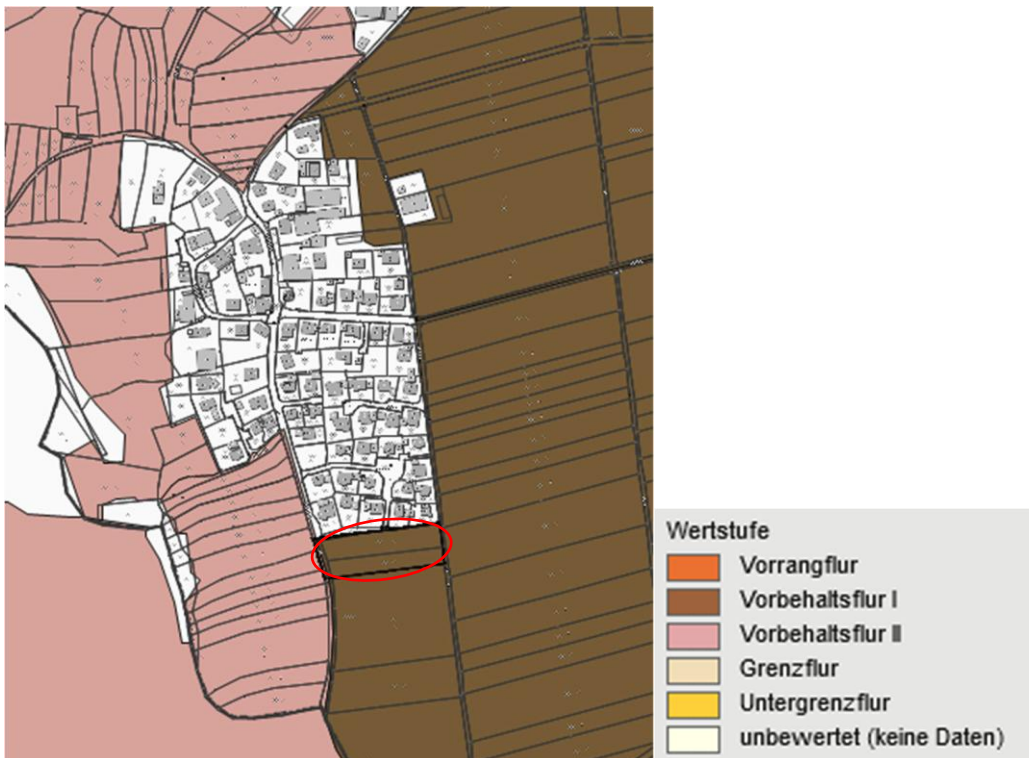


Abbildung 4: Auszug Flurbilanz 2022 (LEL) und Markierung der Lage des Änderungsbereichs der 130. FNP-Änderung

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 5: 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.

Landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsfluren

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.

Nach der Flurbilanz 2022 sind keine Flächen der Vorrangflur betroffen, sondern der Vorbehaltsflur I. Bei den Ackerflächen handelt es sich also nicht um ganz hochwertige Flächen. 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.

Im Hinblick auf einzelbetriebliche Belange werden keine erheblichen Beeinträchtigungen gesehen. Die Flächen im Gebiet wurden bisher von einem Landwirt bewirtschaftet.

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 das Bebauungsplangebiet „Seitsberg-Süd II“ 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.“

Das Plangebiet 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 Verfügbarkeit von Daten bzw. Starkregengefahrenkarten geprüft. Diese sind bei der Gemeinde Hüttlingen derzeit noch nicht vorhanden, sodass hierzu keine Aussagen bezüglich der Betroffenheit getroffen werden

können. Dennoch wurden Starkregenereignisse durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen in der Planung berücksichtigt:

- Festlegung der EFH der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Topographie
- Verringerung der Neuversiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl
- Festsetzung von privaten Retentionseinrichtungen (z.B. Zisternen)
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze
- Schaffung von Retentionsraum durch Festsetzung von Dachbegrünung (Flachdächer und flach geneigte Dächer)
- Nutzung Retentionsraum im bestehende Regenrückhaltebecken nordwestlich des Gebiets
- Schaffung potentieller Fließwege durch Gefälle der Erschließungsstraße in die freie Landschaft (Notwasserwege)

2.3 Regionalplan

Im Regionalplan 2035 der Region Ostwürttemberg ist der Hauptort Hüttlingen als ‚Siedlungsbereich‘ (PS 2.4.1 (Z)) dargestellt, das bedeutet, dass sich im Gemeindegebiet Hüttlingen verstärkt Siedlungstätigkeit vollziehen soll. Für das Plangebiet im Süden des Ortsteiles Seitsberg ist ‚Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft‘ (PS 3.2.3.3 (G)) dargestellt und direkt nach Süden, Westen und Osten angrenzend ‚Regionaler Grünzug‘ (Vorranggebiet, PS 3.1.1 (Z)).

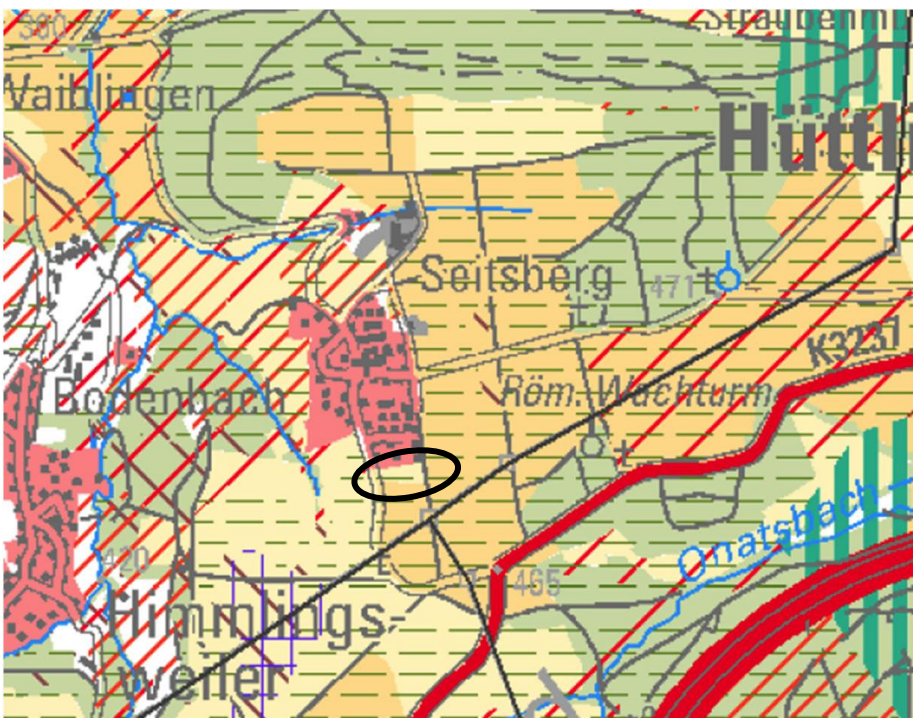


Abbildung 6: Auszug aus Raumnutzungskarte Regionalplan Ostwürttemberg 2035

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.“

Durch die Inanspruchnahme der gewählten Fläche gehen landwirtschaftliche Flächen mittlerer Qualität verloren, wobei keine minderwertigeren Flächen im Ortsteil Seitsberg und der weiteren Umgebung als Alternativflächen vorhanden sind. Zudem kann die bestehende Verkehrsinfrastruktur in Anspruch genommen werden.

2.4 Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Aalen-Essingen-Hüttlingen (vom 02.05.2000/22.10.2001/11.07.2002, wirksam vom 28.08.2002) ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sowie kleinteilig eine Maßnahmenfläche, diese umfasst im Vorhabenbereich lediglich die Ortsrandeingrünung (M HÜTT 24 Südlicher Ortsrand von Seitsberg) mit folgender Zielsetzung:

„Die gestalterische Einbindung des bereits bestehenden südlichen Ortsrandes von Seitsberg sollte auch unabhängig von der Realisierung einer hier geplanten Baugebietserweiterung erfolgen.“

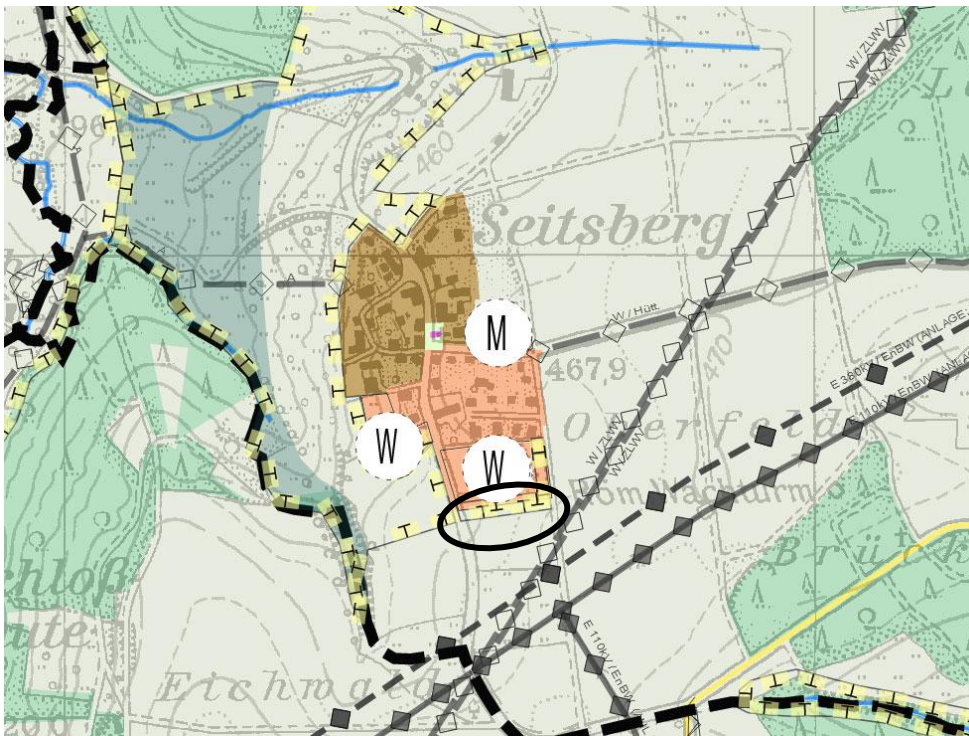


Abbildung 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Essingen und Hüttlingen

Die Zielsetzung „Eingrünung des Ortsrandes“ wurde bisher nur teilweise umgesetzt. Durch die Ausweisung einer Grünfläche mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan „Seitsberg-Süd II“ kann diese auch am neu geplanten Ortsrand erreicht werden.

Für das Vorhaben ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Gemeinde Hüttlingen beantragt die FNP-Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan

„Seitsberg-Süd II“ bei der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen.

Bilanzierung der Flächennutzungsplanänderung

Bestand: ca. 0,52 ha landwirtschaftliche Fläche

Planung: ca. 0,42 ha geplante Wohnbaufläche
ca. 0,1 ha geplante Verkehrsfläche

2.5 Landschaftsplan

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

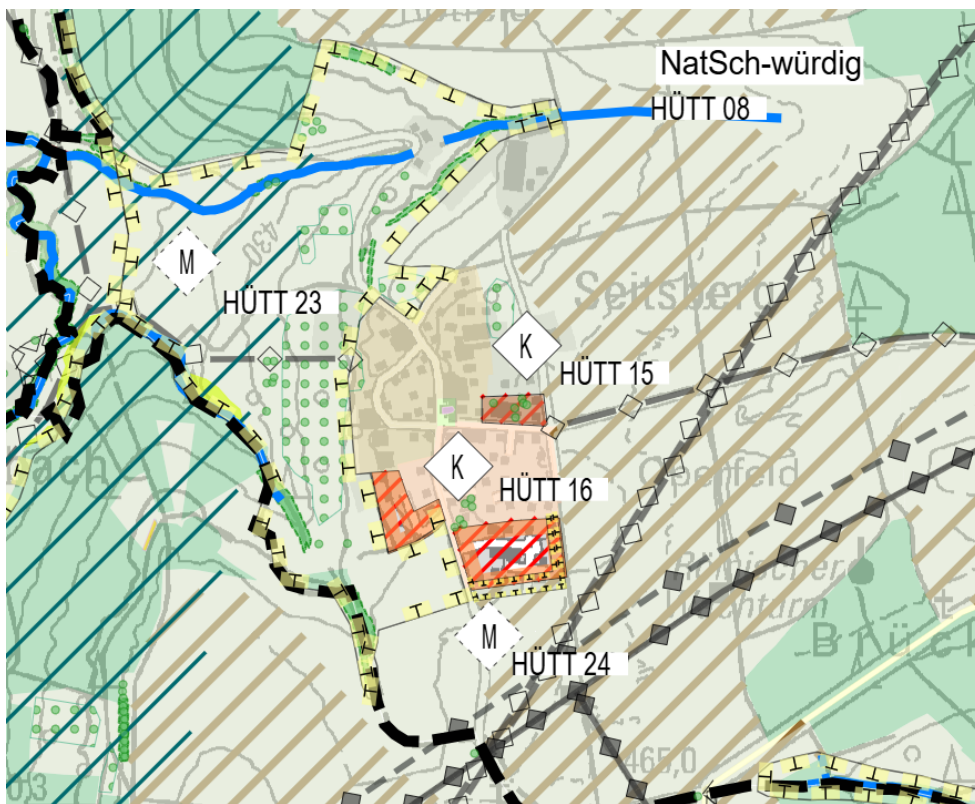


Abbildung 8: Auszug Landschaftsplan Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Essingen und Hüttlingen

2.6 Schutzgebiete und Denkmale

Ausgewiesene Schutzgebiete oder Naturdenkmale sowie nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Ebenso sind im Bereich der Planung keine Baudenkmale verzeichnet.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des Änderungsbereichs

3.1 Geologie

Nach der geologischen Karte liegt das Plangebiet im Bereich des Lias α , der hier von den Goldshöfer Sanden überdeckt wird. Nach der Bodenkarte BK 50 (Landesamt für Geologie,

Rohstoffe und Bergbau (LGRB)) wird im Planbereich „Braunerde und Pelosol-Braunerde“ angetroffen.

Nach den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) sind in diesem Bereich keine Geotope vorhanden.

3.2 Altlasten

Im Plangebiet sind, nach derzeitigem Kenntnisstand, keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

3.3 Grund- und Oberflächenwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Die Planungsfläche befindet sich im Bereich der hydrogeologischen Einheit Mittel- und Unterjura, einem Grundwassergeringleiter mit mäßiger Durchlässigkeit und mittlerer bis mäßiger Ergiebigkeit auf klüftigen Kalkstein-, Kalkmergelstein- und Kalksandsteinbänken.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Oberflächengewässer 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. Bislang waren die Flächen im Eigentum des bewirtschaftenden Landwirts, der diese nun an die Gemeinde veräußert hat.

3.5 Erschließung

Westlich des Plangebiets direkt angrenzend verläuft die Rotwiesenstraße. Im Rahmen des Bebauungsplanes „Seitsberg-Süd“ wurde eine Erweiterung nach Süden (jetzige Planungsfläche) durch Ausweisung einer Verkehrsfläche (Albblickweg) bereits berücksichtigt. Mit der geplanten Erweiterungsfläche soll ein Ringschluss entstehen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Im Albblickweg sind bereits Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Auch in der westlich verlaufenden Rotwiesenstraße und angrenzenden Baugrundstücken sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorverlegt worden.

4. Zusammenfassung

- Die 130. FNP-Änderung „Seitsberg-Süd II“ mit ca. 0,52 ha liegt am südlichen Ortsrand von Hüttlingen-Seitsberg.
- Aktuell werden die Flächen im Änderungsbereich landwirtschaftlich genutzt.
- Auf der Grundlage der vorliegenden Planung soll in Seitsberg benötigter Wohnraum geschaffen werden. Dabei soll die Fläche im Änderungsbereich durch acht Einfamilienhäuser genutzt werden.
- Bislang rund 0,52 ha landwirtschaftlicher Fläche sollen im FNP künftig als ca. 0,42 ha geplante Wohnbaufläche und ca. 0,10 ha geplante Verkehrsfläche dargestellt werden.
- Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die bestehenden Straßen.

- Für das Bauleitplanverfahren wird Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die Umweltbelange sind mit allen anderen betroffenen Belangen untereinander und gegeneinander abzuwägen.
- 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 „Seitsberg-Süd II“ nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist, erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

aufgestellt:

Ellwangen/Aalen, 11.06.2026

- Stadtlandingenieure, Ellwangen
- Stadtplanungsamt, Stadt Aalen

Träger öffentlicher Belange:

Netze ODR GmbH	Bürgermeisteramt Abtsgmünd
GOA - Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH	Bürgermeisteramt Hüttlingen
Landratsamt Ostalbkreis • Baurecht und Naturschutz • Umwelt und Gewerbeaufsicht • Wasserwirtschaft • Landwirtschaft	Stadt Aalen • Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung (60) • Grünflächenamt (67)
Omnibusverkehr Lang	Sonstige Beteiligte: ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e.V.
Polizeipräsidium Aalen	Körperbehindertenverein Ostwürttemberg e.V.
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW	CSG GmbH (Deutsche Post)
Regierungspräsidium Stuttgart Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO)
Regionalverband Ostwürttemberg	Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest
Bürgermeisteramt Essingen	vodafone BW GmbH