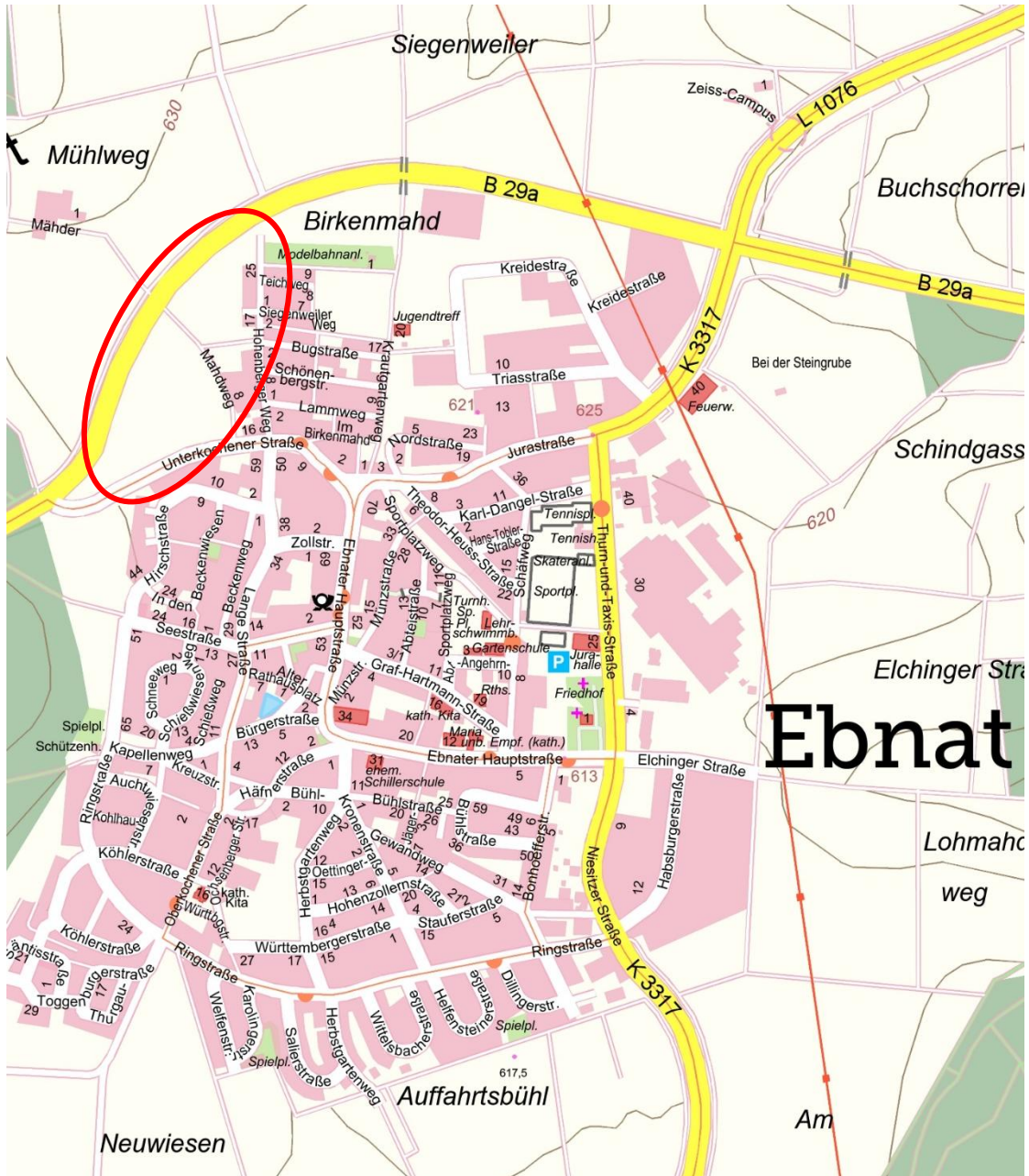


Anlage 1 zu SV 6126/015

Begründung
gem. § 2a BauGB



Bebauungsplan „Hölläcker“ in Aalen-Ebnat,
in den Planbereichen 33-01, 34-02 und 32-01, Plan Nr. 33-01/1
und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet, Plan-Nr. 33-01/1

Inhaltsverzeichnis

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	1
2. Bestehende Situation und Rechtsverhältnisse	1
3. Erfordernis der Planaufstellung	3
4. Einordnung in die übergeordnete Planung	6
5. Städtebauliche Ziele	9
6. Städtebauliches Konzept	9
7. Grünordnung / Umweltbericht und Artenschutz	10
8. Erschließung	11
9. Ver- und Entsorgung	12
10. Immissionen	12
11. Satzung über örtliche Bauvorschriften § 74 LBO	13
12. Zusammenfassung	13
13. Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	15

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang im Stadtbezirk Ebnat und umfasst eine Fläche von ca. 10 ha.

Die Fläche wird im Osten durch die bestehenden Baugebiete mit gleichnamigen Bebauungsplänen Nr. 34-02 „Hohenberger Weg“ und Nr. 34-02/1 „Krautgarten/Birkenmähd I“ begrenzt. Südlich angrenzend befindet sich die Unterkochener Straße (L1084) und im Nordwesten grenzt die Nordumfahrung B29a an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 2619, 181/6, 181/7, 3045, 3046, 3047, 3049 (Unterkochener Straße) 3050, 3050/1, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057, 3058, 3059 (Unterkochener Straße), 3061 (Mahdweg), 3062, 3062/1, 3062/2, 3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3068, 3069, 3070, 3071, 2288, 3080, 3079, 3078, 3077, 3076 und 3075. Sowie Teilflächen der Flurstücke 2288/1, 3007/1, 3044/2, 3048, 3072/1 (Mahdweg), 3074/1 und 3081.

Das Plangebiet ist landwirtschaftlich genutzt und nicht bebaut. Das Gelände fällt leicht in Richtung Osten ab. Zudem befinden sich etwa in der Mitte des Geltungsbereichs drei Dolinen.

Die genaue Abgrenzung ist im Abgrenzungsplan (Anlage 2) dargestellt.

2. Bestehende Situation und Rechtsverhältnisse

Allgemeines

Das Plangebiet wird momentan größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Ein Feldweg führt durchs Plangebiet, welcher zur Erschließung von bereits bebauten Grundstücken im Südwesten und den landwirtschaftlich genutzten Flurstücken dient.

Verkehrsstruktur und Erschließung

Die Flurstücke werden über den Mahdweg erschlossen, welcher durch das Plangebiet verläuft und an die Unterkochener Straße im Süden sowie dem Hohenberger Weg im Osten angebunden ist. Die Unterkochener Straße schließt im westlichen Verlauf an die B 29a und damit an das überörtliche Verkehrsnetz an. Nordöstlich und Südwestlich verlaufen zwei Hauptwasserleitungen vom Hochbehälter „Hohenberg“.

Starkregen

Das Gelände weist ein Gefälle in Richtung Osten auf. Die entlang der Bundesstraße vorhandene Entwässerungsmulden nehmen anfallendes Oberflächenwasser auf und leiten dieses geordnet ab. Dadurch wird sichergestellt, dass bei Starkregenereignissen zufließendes Regenwasser aus den nördlich gelegenen Bereichen nicht in das Baugebiet einströmt. Durch die Planung wird die Ableitung von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen zudem verbessert (siehe Kapitel 9 der Begründung).

Gewässer / Hochwasser

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dadurch kann sich im Plangebiet kein Hochwasserereignis einstellen, welches durch natürliche Gewässer bedingt wäre.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes der Zone III.

Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils Ebnat. Die Abgrenzung ergibt sich aus einer Flächenarrondierung zwischen bestehender Siedlungsstruktur und der Nordumfahrung B 29a, welche das Gebiet mit einem gebogenen Verlauf von Westen nach Norden begleitet. Das Plangebiet wird künftig den neuen Ortseingang von Ebnat bilden.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Wohngebiet „Krautgarten-Birkenmähd I“ mit dem gleichnamigen Bebauungsplan (Plan Nr. 34-02/1, rechtskräftig seit 31.10.2007).

Im Gebiet „Krautgarten-Birkenmähd I“ sind hauptsächlich I-geschossige, freistehende Wohngebäude gemäß (gem.) Festsetzung im Bebauungsplan vorhanden. Die zulässige Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung von 35-40°. Die Gebäude unmittelbar angrenzend an das Plangebiet stehen, gem. Festsetzung im Bebauungsplan, giebelständig zum Hohenberger Weg.

Der Mahdweg erschließt östlich des Plangebiets vier Wohngebäude, bei denen kein Bebauungsplan vorliegt. Die giebelständig zum Mahdweg stehenden Gebäude sind II-geschossig und besitzen ein Dachgeschoss mit Satteldach. Zudem befindet sich an der Unterkochener Straße, östlich des Gebiets eine Gaststätte mit großen Parkierungsflächen.

Südlich des Plangebiets, gegenüberliegend der Unterkochener Straße, befindet sich das Wohngebiet „Beckenwiesen“ mit gleichnamigem Bebauungsplan (Plan Nr. 32-01/3, rechtskräftig seit 05.04.1995). Im Gebiet befinden sich hauptsächlich II-geschossige freistehende Wohngebäude. Die zulässige Dachform sind Satteldächer mit zulässiger Neigung von meist 35-40°. Vereinzelt sind abweichend Neigungen zwischen 30° und 50° gem. Einschrieben im Plan zulässig.

Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich teilweise mit zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Höllacker“ werden die überlagerten Teilbereiche und Festsetzungen der derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne aufgehoben. Für diese Bereiche gelten anschließend die Festsetzungen des Bebauungsplans „Höllacker“.

Zum einen handelt es sich um den Bebauungsplan „Nordumfahrung Ebnat“, Plan Nr. 33-01. Dieser setzt entlang der B29a eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ fest. Die überlagerte Fläche umfasst rund 46 m² und dient als Puffer zwischen der B 29a und dem Mahdweg.

Zum anderen besteht im südlichen Bereich des Plangebiets bestehendes Planungsrecht durch den Bebauungsplan „Beckenwiesen“, Plan Nr. 32-01/3. Die überlagerte Fläche umfasst rund 1.100 m² und setzt südlich der Unterkochener Straße ein Verkehrsgrün sowie einen Geh- und Radweg fest.

Für die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Höllacker“ besteht bislang kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Es erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Hölläcker“ im Regelverfahren. Dabei findet im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt. Dadurch können private und öffentliche Belange bereits frühzeitig gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Das Ergebnis der Abwägung kann dadurch frühzeitig in die Planung miteinfließen. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Baugebiet ist nur mit der Herstellung eines aktiven Lärmschutzes aufgrund der Lärmemissionen der Nordumfahrung B 29a umsetzbar. Ein Lärmschutzgutachten für den Bau der B 29a liegt bereits vor, für das Baugebiet „Hölläcker“ wurde ein ergänzendes Gutachten in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen auf das Baugebiet und die daraus abzuleitenden Maßnahmen zu ermitteln. Um den Lärmschutz zu gewährleisten, soll eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm im Plangebiet festgesetzt werden. Um den Lärmschutz bereits vor der Erschließung des Plangebiets sicherzustellen, soll ein Lärmschutzwall im Vorgriff als Baumaßnahme gemäß § 35 BauGB erstellt werden.

Der Flächennutzungsplan zeigt im Bereich Hölläcker im südlichen Bereich eine geplante Wohnbaufläche und im nördlichen Bereich Flächen für die Landwirtschaft. Im Bereich der geplanten Fläche für den Lärmschutz ist bereits eine geplante Maßnahmenfläche dargestellt. Im Zuge des Gegenstromprinzips wird nach § 8 Abs. 3 S.1 BauGB der Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen-Essingen-Hüttlingen als Parallelverfahren im Bereich „Hölläcker“ geändert.

Eigentumsverhältnisse

Ein Teil der Flächen befindet sich bereits im städtischen Eigentum. Für die restlichen Flurstücke finden bereits Verhandlungen statt.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Aalen hat eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und möchte daher auch in den Teilorten eine angemessene Weiterentwicklung ermöglichen. Die Versorgung mit Wohnbaumöglichkeiten ist eine Grundaufgabe der Bauleitplanung. Die Lösung der angespannten Wohnsituation hat im gesamten Stadtgebiet eine hohe Priorität. Neben der örtlichen Nachfragesituation ist ein sparsamer Umgang mit Fläche von entscheidender Bedeutung. Die Vorgaben der Raumordnung im Sinne des Flächensparens, die Ziele des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit sowie die erklärten Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Attraktives Aalen 2030“ müssen in jeder Planung berücksichtigt werden. Das Thema soziale Durchmischung im Quartier ist ein wesentlicher Planungsbelang.

Im Teilort selbst nimmt die Nachfrage nach Wohnraum vermehrt zu, welcher sich durch die geplanten großen Gewerbeansiedlungen voraussichtlich noch verstärken wird. Ebnat weist nur noch wenig aktivierbare Innenentwicklungspotentialflächen auf, welche der Nachfrage nach Wohnraum gerecht werden und von städtischer Seite angeboten werden können. Für die weitere Entwicklung des Teilorts ist die Außenentwicklung daher unumgänglich. Hierfür

stellt das Plangebiet „Höllacker“ derzeit die einzige größere zusammenhängende Entwicklungsfläche für Wohnen und gemischte Nutzungen in Ebnat dar.

Die Wohnbauflächenbedarfsberechnung für die Gesamtstadt Aalen ist unter Einbeziehung aktueller Datengrundlagen der Bevölkerungsvorausrechnung sowie der Siedlungsreservenerhebung durch Raum+ derzeit in Erarbeitung und wird im weiteren Verfahrensverlauf in den Unterlagen zur vorliegenden Bauleitplanung ergänzt.

Gemäß dem integrierten Stadtentwicklungskonzept „Attraktives Aalen 2030“ ist es unter dem Themenfeld „Wohnen und Stadtentwicklung“ auch ein Ziel der Stadt Aalen, spezifische Wohnungsangebote in den einzelnen Stadtteilen anzubieten, um die unterschiedlichen Nachfrageprofile (ältere Menschen, junge Familien, Singles, Pendler, Studierende, etc.) bedienen zu können. Daher sind in den Teilorten neben dem klassischen Einfamilienhaus auch vermehrt andere Wohnformen vorzusehen, um den unterschiedlichen Bedarf zu decken und eine soziale Mischung zu erreichen.

Als Ziel der Raumordnung ist im Regionalplan Ostwürttemberg für Mittelzentren im ländlichen Raum ein Richtwert von 60 Einwohnerinnen und Einwohnern je Hektar vorgesehen. Zur Ermittlung der potenziellen Einwohnerzahl im Plangebiet wird eine Vorausrechnung der zu erwartenden Wohneinheiten vorgenommen. Bei angenommenen 220 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße in Ebnat von 2,3 Personen je Wohneinheit (Stand 2024, Quelle: Einwohnermeldeamt Aalen) ergeben sich 506 potenzielle Einwohnerinnen und Einwohner. Zusätzlich werden ca. 24 Seniorenwohnungen mit jeweils einer Person miteinberechnet. Insgesamt wird somit von rund 530 Einwohnerinnen und Einwohnern im Baugebiet „Höllacker“ ausgegangen.

Bei einer Gesamtgröße des Plangebiets von ca. 10 ha ergibt sich eine städtebauliche Dichte von rund 53 Einwohnerinnen und Einwohnern je Hektar.

In der Gesamtfläche des Geltungsbereichs sind neben den für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen auch der Lärmschutzwall sowie die Unterkochener Straße als übergeordnete Verkehrsfläche enthalten. Der Lärmschutzwall ist als Maßnahmenfläche Bestandteil des Plangebiets und dient dem Schutz der geplanten und bestehenden Bebauung vor Lärmimmissionen. Die Unterkochener Straße dient als Ortsdurchfahrtsstraße und nicht als unmittelbare Erschließung der geplanten Bauflächen.

Um die städtebauliche Dichte der geplanten Siedlungsentwicklung differenzierter abzubilden, wird ergänzend eine Betrachtung der für die Siedlungsentwicklung relevanten Flächen vorgenommen. Dabei bleiben der Lärmschutzwall sowie die übergeordneten Verkehrsflächen der Unterkochener Straße unberücksichtigt. Es werden lediglich die tatsächlichen Grundstücksflächen sowie die zur Erschließung der neuen Bauflächen erforderlichen Erschließungsstraßen herangezogen. Hieraus ergibt sich eine Fläche von ca. 7,2 ha. Bei den angenommenen 530 Einwohnerinnen und Einwohnern ergibt sich daraus eine städtebauliche Dichte von rund 74 Einwohnerinnen und Einwohnern je Hektar.

Damit wird der im Regionalplan Ostwürttemberg vorgesehene Richtwert von 60 Einwohnerinnen und Einwohnern je Hektar bei Betrachtung der für die Siedlungsentwicklung relevanten Flächen eingehalten bzw. überschritten.

Vor dem Hintergrund der Bruttowohndichte steht insbesondere der verantwortungsvolle Umgang mit dem Flächenverbrauch. Dieser spielt auch bei den Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit eine entscheidende Rolle, da sich versiegelte Flächen besonders negativ auf die lokale Erwärmung (Wärmeinseleffekt etc.) und den Oberflächenwasserabfluss (Gefahr von Hochwasser etc.) – mit all den Folgen – auswirken. Deshalb ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Flächen für die Baulandentwicklung auch ein entscheidender Beitrag zum Klimaschutz und wichtig für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Ein großer Flächenverbrauch für vergleichsweise wenige Wohneinheiten ist nicht mehr zeitgemäß und darüber hinaus, wie bereits ausgeführt, auch nicht genehmigungsfähig.

Auch der Bundesgesetzgeber hat auf diese Anforderungen reagiert und mit den Umweltrechts-Novellen 2017 unter anderem auch das Schutzgut Fläche in die Umweltprüfung bei Bebauungsplanverfahren in das Baugesetzbuch (BauGB) mit aufgenommen. Somit fließen die Bauweise und die durch die Festsetzung im Bebauungsplan zulässige Grundflächenzahl noch stärker in die Bewertung der Umweltbelange mit ein.

Das Plangebiet bietet ein hohes Potenzial für eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung mit einer angemessenen Durchgrünung und einer guten fußläufigen Durchwegung. Hierdurch können attraktive Aufenthalts- und Naherholungsbereiche geschaffen werden, von denen sowohl die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner als auch die angrenzenden Wohngebiete profitieren. Insbesondere das bestehende Wohngebiet „Krautgarten-Birkenmahl“ profitiert von der Aufstellung des Bebauungsplans „Hölläcker“. Der im Zuge der Gebietsentwicklung herzustellende Lärmschutzwall reduziert die Lärmeinwirkungen der Ortsumfahrung (B29a) und trägt damit zu einer Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im bestehenden Wohngebiet bei.

Die geplante fußläufige Durchwegung gewährleistet kurze Wege innerhalb des Plangebiets und eine gute Vernetzung mit den umliegenden Bereichen. Die vorgesehene Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistungen, nicht störendem Gewerbe, Büroflächen sowie einem Lebensmittelmarkt fördert ebenfalls kurze Wege im Alltag und stärkt die Nahversorgung. Die Einrichtungen sollen innerhalb des Plangebiets gut erreichbar angeordnet werden und zugleich eine Versorgungsfunktion für den gesamten Ortsteil Ebnat übernehmen.

Aufgrund der bestehenden Ortsumfahrung B 29a und dem geplanten Lärmschutzwall stellt die Überplanung des Bereichs „Hölläcker“ keinen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Die Planung wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus, da die Unterkochener Straße, im Bereich des westlichen Ortseingangs, bisher nur einseitig bebaut ist. Die geplante Bebauung würde die Unterkochener Straße beidseitig erschließen und bildet dadurch einen visuellen, städtebaulich klar ablesbaren Ortseingang.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB). Nur so kann "eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet" (§ 1 Abs. 5 BauGB) gesichert werden. Das Planverfahren soll dazu beitragen, eine "menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, [...] sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln" (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

4. Einordnung in die übergeordnete Planung

Regionalplan

Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ostwürttemberg hat am 17. Juli den neuen Regionalplan für Ostwürttemberg als Satzung verabschiedet. Der Regionalplan 2035 wurde am 3. September 2025 durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen mit lediglich redaktionellen Anpassungen genehmigt. Mit Veröffentlichung der Genehmigung im Staatsanzeiger Baden-Württemberg am 12. September wird der Regionalplan rechtskräftig. Mit Genehmigung durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen und der Bekanntmachung im Staatsanzeiger gilt für die Region Ostwürttemberg der Regionalplan 2035.

Die Flächen des Plangebietes werden im Regionalplan Ostwürttemberg 2035 als geplante Wohn- und Mischgebietsflächen im südlichen Bereich sowie als Vorranggebiete für die Landwirtschaft (VRG) (PS 3.2.3.2 (Z)) im nördlichen und westlichen Bereich dargestellt.

Vorranggebiete für die Landwirtschaft eignen sich aufgrund ihrer Bodengüte sowie infrastrukturellen und betrieblicher Gegebenheiten im regionalen Vergleich besonders gut für die landwirtschaftliche Produktion von Lebensmitteln, Futtermitteln und Rohstoffen. Daher werden alle Nutzungen, die nicht damit vereinbar sind, ausgeschlossen.

Zudem überlagert den Geltungs- und Änderungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) (PS 3.2.1.2 (G)). Die Vorbehaltsflächen dienen aus regionalplanerischer Sicht zur Erweiterung der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege. Diese Bereiche gelten als weniger wertvoll, allerdings als hohes Entwicklungspotential für die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, insbesondere für den Biotopverbund.

Der Regionalplan auf Ebene der Regionalplanung stößt somit durch das Vorranggebiet für die Landwirtschaft auf ein Zielkonflikt mit dem geplanten Baugebiet Hölläcker auf kommunaler Ebene. Hierbei müssen Belange der Landwirtschaft mit den Belangen für die Schaffung von Wohnraum gegenübergestellt werden.

Da die Darstellung als Vorranggebiet für die Landwirtschaft als Ziel der Raumordnung einer Entwicklung als Wohngebiet grundsätzlich entgegenstehen würde, hat bereits vor Aufstellung der Bauleitplanung ein Austausch mit dem Regionalverband Ostwürttemberg und dem Regierungspräsidium Stuttgart zu möglichen Zielkonflikten stattgefunden. Im Ergebnis haben Regionalverband Ostwürttemberg sowie dem Regierungspräsidium Stuttgart signalisiert, eine Wohnbauentwicklung im Rahmen einer kommunalen Ausformung für die nördliche Hälfte des Plangebiets bzw. des Änderungsbereich im FNP mitzutragen, sofern im weiteren Bauleitplanverfahren eine angemessene städtebauliche Dichte erreicht und der Flächenbedarf nachvollziehbar begründet wird.

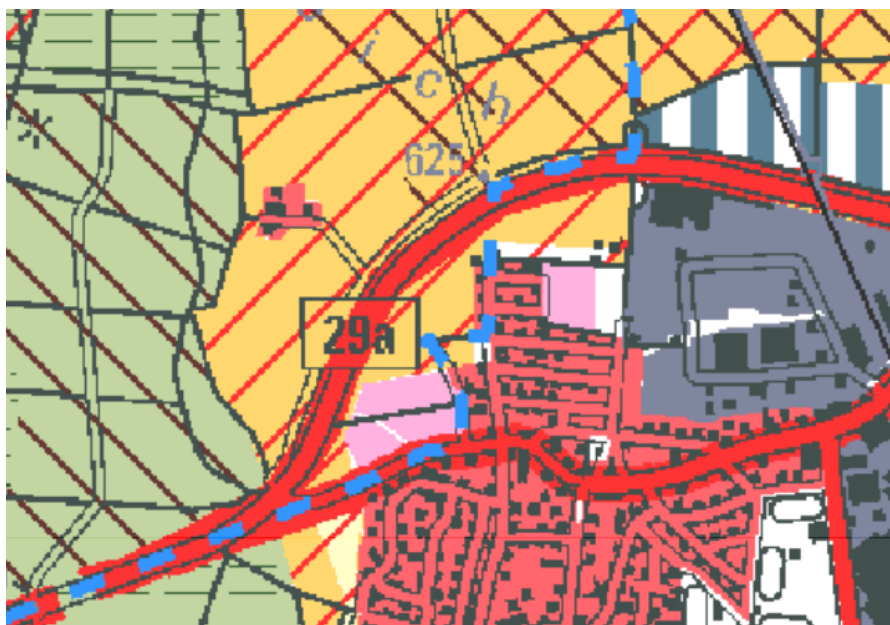


Bild 1: Ausschnitt Regionalplan 2035, unmaßstäblich

Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen einschließlich integriertem Landschaftsplan (LP), ist am 19.07.2006 wirksam geworden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der südliche Teil des Plangebiets „Hölläcker“ (Plan Nr. 33-01/1) bereits in einem Umfang von rund 3,2 ha als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der Bundesstraße B29a ist die geplante Maßnahmenfläche „M_Ebnat_02 Grünzug südlich der geplanten Nordumfahrung Ebnat nordwestlich der heutigen Ortslage“ ausgewiesen:

„Zur landschaftlichen Einbindung der Straßentrasse und zur Abmilderung der entstehenden Eingriffe sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen erforderlich. Durch Pflanzmaßnahmen soll außerdem vor allem im südlichen Bereich zwischen der Straßentrasse und der geplanten Wohnbaufläche Hölläcker ein "grüner Puffer" aufgebaut werden und der zukünftige Ortsrand gestaltet werden.“

Das Ziel dieser Maßnahme, die Entwicklung eines Grünpuffers zwischen der Nordumfahrung und der geplanten Wohnbaufläche, gilt nach Umsetzung der Nordumfahrung weiterhin. Der Bebauungsplan wird in diesen beiden genannten Teilbereichen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Weiter wird eine verkehrliche Anbindung der Unterkochener Straße an die Bundesstraße B 29a mit einem diagonalen Verlauf dargestellt. Dieser Anschlusspunkt wurde am Knoten West im ursprünglichen Verlauf der Unterkochener Straße realisiert. Die Umsetzung entspricht nicht der Darstellung einer geplanten Verkehrsstrasse des wirksamen FNP, welche eine Anbindung weiter nördlich an die Bundesstraße B29a vorgesehen hat. Aus diesem Grund wird die im wirksamen FNP geplante Verkehrsstrasse und durch die vorliegende Bauleitplanung nicht weiterverfolgt.

Die nördlichen Bereiche des Plangebiets sind im wirksamen Flächennutzungsplan bislang als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da der Bebauungsplan in diesem Bereich von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist im Parallelverfahren gemäß § 8

Abs. 3 BauGB eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich (119. FNP-Änderung).

Die aktuelle Bauleitplanung ist auch Bestandteil der derzeit laufenden Gesamtfortschreibung FNP LP 2040 der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen.

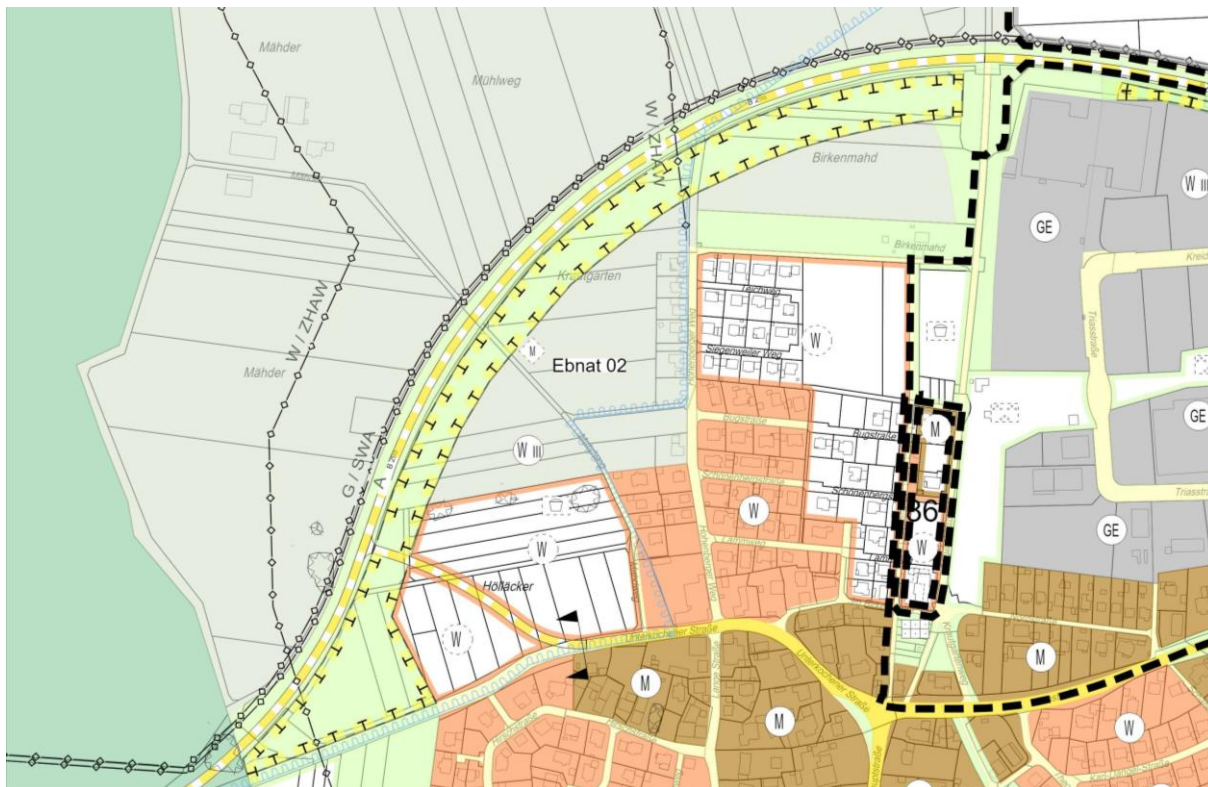


Bild 2: Wirksamer Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Landschaftsplan

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt den überwiegenden Teil des Plangebiets als ackerbauliche Vorrangfläche dar. Entlang der Bundesstraße B29a ist ergänzend die geplante grünordnerische Maßnahmenfläche zur Ausbildung eines Grünpuffers dargestellt.

Der Landschaftsplan zeigt einen Konfliktbereich im südlichen Teil des Plangebiets mit der geplanten Wohnbaufläche des wirksamen Flächennutzungsplans. Eine Wohnbaufläche verursacht einen Verlust von natürlichem Bodenaufbau und hat kleinklimatische Auswirkungen, da die Fläche im Moment als Kaltluftentstehungsfläche am Siedlungsrand dient. Zudem befindet sich das Plangebiet in Wasserschutzzone II. Die Wohnbaufläche führt zum Verlust ortsnaher landschaftlicher Nutzflächen. Der Konfliktbereich erweitert sich mit dem aktuellen städtebaulichen Konzept, da hierbei zusätzlich der nördliche Bereich betroffen wird.

Zu berücksichtigen ist, dass sich die Nordumfahrung der B29a zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans noch in der Planung befand. Bereits damals wurde davon ausgegangen, dass mit der Realisierung der Ortsumfahrung grundsätzlich Potenziale für eine Siedlungsentwicklung entstehen, sofern diese flächensparend und nachhaltig erfolgt. Das nun vorliegende städtebauliche Konzept greift diese Entwicklungsabsicht auf, geht jedoch hinsichtlich des Umfangs der baulichen Entwicklung über die Darstellungen des

derzeit rechtswirksamen Landschaftsplans und Flächennutzungsplans hinaus. Mit der umgesetzten Ortsumfahrung erscheint die Siedlungserweiterung aus heutiger Sicht sinnvoll. Daher ist eine Anpassung der planerischen Grundlagen im Rahmen des laufenden Parallelverfahrens erforderlich.

5. Städtebauliche Ziele

Mit dem Bebauungsplan „Hölläcker“, Plan Nr. 33-01/1, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines attraktiven und nachhaltigen Wohnquartiers geschaffen werden. Dabei werden städtebauliche, freiraumplanerische und ökologische Zielsetzungen gleichermaßen berücksichtigt.

Ziel ist die Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebots mit unterschiedlichen Wohnformen, das den verschiedenen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird. Gleichzeitig soll die neue Bebauung sensibel auf die vorhandene Siedlungsstruktur reagieren. Im Übergang zu den bestehenden Wohngebieten ist eine Struktur vorgesehen, welche sich an die hier vorhandene kleinteiligere Bebauung orientiert. Im südlichen Bereich des Plangebiets können dagegen dichtere Bebauungsformen entstehen, um die Ziele eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen.

Ergänzend zum Wohnen sind Flächen für Dienstleistungen, Büros, nicht störendes Gewerbe sowie ein Lebensmittelmarkt vorgesehen. Dadurch soll die wohnortnahe Versorgung verbessert und ein Quartier mit kurzen Wegen geschaffen werden.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist außerdem die Schaffung hochwertiger Freiräume. Die bestehenden und geplanten Grünstrukturen sollen miteinander vernetzt werden und eine durchgängige Grünverbindung bilden. Eine qualitätsvolle Durchgrünung, Aufenthaltsbereiche sowie eine gute fuß- und radläufige Durchwegung stärken die Naherholungsfunktion und verknüpfen das Plangebiet mit den angrenzenden Wohngebieten und der freien Landschaft.

Im Plangebiet soll das Schwammstadtprinzip als Leitbild der Regenwasserbewirtschaftung berücksichtigt werden. Niederschlagswasser soll möglichst vor Ort zurückgehalten, versickert und verdunstet werden, um den natürlichen Wasserhaushalt zu stärken und die Kanalisation zu entlasten. Durch eine wassersensible Freiraumgestaltung und geeignete Begrünungsmaßnahmen sollen die Anpassung an den Klimawandel sowie die Aufenthalts- und Umweltqualität nachhaltig verbessert werden.

Darüber hinaus soll mit der Herstellung des Lärmschutzwalls entlang der B29a eine wirksame Minderung der Verkehrslärmbelastung erreicht werden. Hiervon profitieren sowohl das neue Quartier als auch die bestehenden Wohngebiete, insbesondere das Wohngebiet „Krautgarten-Birkenmähd I“.

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept entwickelt ein klar gegliedertes Quartier mit unterschiedlichen Wohnformen, einer differenzierten Bebauungsstruktur und qualitätsvollen Freiraumstrukturen. Die räumliche Konzeption berücksichtigt die angrenzenden Siedlungsbereiche sowie die Lage an der Nordumfahrung B29a und den vorgesehenen Lärmschutzwall.

Das Plangebiet wird in einen nördlichen und einen südlichen Entwicklungsbereich durch einen zentralen Grünzug gegliedert. Dieser Grünzug knüpft an den Lärmschutzwall an und schafft somit eine Durchgrünung und fußläufige Durchwegung im Plangebiet.

Im nördlichen Bereich sind überwiegend Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen. Die Bebauung orientiert sich an der Struktur der angrenzenden Wohngebiete und führt diese unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen städtebaulich fort.

Der südliche Entwicklungsbereich ist für eine dichtere Bebauung mit Geschosswohnungsbau vorgesehen. Ergänzend sind hier gemischte Nutzungen wie Dienstleistungen, Büros, nicht störendes Gewerbe sowie Nahversorgungsangebote vorgesehen. Die höhere bauliche Dichte betont den Quartierseingang und unterstützt eine gute Erreichbarkeit der verschiedenen Nutzungen.

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über eine ringförmige Straßenstruktur. Ergänzend gewährleistet ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz eine gute Durchwegung innerhalb des Quartiers sowie eine Anbindung an die angrenzenden Wohngebiete und Freiräume.

Insgesamt bildet das städtebauliche Konzept die Grundlage für die Entwicklung eines vielfältigen Wohnquartiers mit unterschiedlichen Wohnformen, einer klaren städtebaulichen Struktur und qualitätsvollen Freiräumen.



Bild 3: Rahmenplan, unmaßstäblich

7. Grünordnung / Umweltbericht und Artenschutz

Im Plangebiet sind im weiteren Bebauungsplanverfahren insbesondere folgende grünordnerische und umweltbezogene Belange zu berücksichtigen:

- Vorgaben des Landschaftsplans;
- Berücksichtigung eines klimagerechten Flächenmanagements;
- Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser (Regenwasserbewirtschaftung);
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere entlang der öffentlichen Straßenräume sowie gegenüber der freien Landschaft.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung dokumentiert. Daraus werden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft abgeleitet.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde im Jahr 2021 eine Potenzialeinschätzung mit faunistischen Erhebungen sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebiets keine Gehölze, Gebäude oder sonstigen Strukturen vorhanden sind, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Fledermäuse, Haselmäuse oder andere nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten geeignet sind. Auch für Amphibien, Reptilien und Insekten konnten keine relevanten Habitatstrukturen bzw. Vorkommen festgestellt werden.

Im Rahmen der durchgeführten Brutvogelkartierungen wurden innerhalb des Plangebiets keine dauerhaft besetzten Brutreviere planungsrelevanter Vogelarten nachgewiesen. Lediglich ein früher Brutversuch der Feldlerche wurde infolge der Bauarbeiten zur Ortsumfahrung aufgegeben und im weiteren Untersuchungsverlauf nicht mehr festgestellt. Weitere nachgewiesene Vogelarten nutzen das Gebiet überwiegend als Nahrungshabitat oder brüten außerhalb des Plangebiets im angrenzenden Siedlungsbereich. Beeinträchtigungen dieser Arten durch die geplante Wohnbebauung sind nach den Ergebnissen des Gutachtens nicht zu erwarten.

Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden. Spezielle artenschutzrechtliche Vermeidungs-, CEF- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sowie die Festsetzungen zur Grünordnung werden im weiteren Verfahren konkretisiert und in den Bebauungsplan übernommen.

8. Erschließung

Durch den direkten Anschluss an die Unterkochener Straße am Ortseingang, die B29a sowie die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn A7 ist das Plangebiet sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Aufgrund der Lage am Ortseingang sind keine erheblichen Auswirkungen auf den innerörtlichen Verkehr zu erwarten.

Eine Bushaltestelle befindet ca. 150 m in östlicher Richtung in der Unterkochener Straße. Ein weiterer bzw. zentralerer Anschluss der Flächen an den ÖPNV (Busanbindung) wäre hinsichtlich einer Stärkung der umweltfreundlichen Mobilität und eines breiten Angebots an Mo-

bilitätsformen ein wichtiger Aspekt für die Entwicklung des geplanten Wohngebietes und ist im weiteren Verfahren hinsichtlich der Umsetzungsmöglichkeiten abzustimmen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Unterkochener Straße sowie den Hohenberger Weg. Das Gebiet ist so konzipiert, dass eine Entwicklung in zwei Bauabschnitten möglich ist. Der südliche Bereich wird über eine Ringschließung mit zwei Anbindungen an die Unterkochener Straße erschlossen. Der nördliche Bereich wird über den Hohenberger Weg angebunden. Das Erschließungssystem wird rasterförmig aufgebaut und greift die städtebaulichen Prinzipien des Baugebiets „Krautgarten-Birkenmahd I“ auf.

9. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung mit Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen – die entsprechenden Leitungen befinden sich in den angrenzenden Straßen „Unterkochener Straße“, „Mahdweg“ sowie „Hohenberger Weg“. Die benötigten Hausanschlüsse sind in Abstimmung mit den Leitungsträgern herzustellen.

Im Norden des Plangebiets verläuft die Hauptwasserleitung vom Wasserbehälter „Hohenberg“, unter der Nordumfahrung B29a hindurch, zum Hohenberger Weg. Der Bereich der Hauptwasserleitung muss von einer Bebauung freigehalten werden und sich auf städtischem Eigentum befinden. Die Flurstücke 3075, 3076 und 3077 sind hiervon betroffen. Ein Wasserzählerschacht befindet sich auf dem Flurstück 3077. Im Südwesten quert eine weitere Hauptwasserleitung vom Wasserbehälter „Hohenberg“ das Plangebiet. Aufgrund der Lage am äußeren Rand des Gebietes wird die Leitungstrasse nicht durch eine Bebauung tangiert. Die Wasserversorgung des Plangebiets kann mit dem Anschluss an die bestehenden Wasserleitungen sichergestellt werden.

Entwässerung

Aufgrund der relativ ebenen Topografie sowie dem nicht vorhandenen natürlichen Vorfluter bestehen gewisse Herausforderungen hinsichtlich der Gebietsentwässerung – insbesondere hinsichtlich des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers, welche im weiteren Verfahren näher untersucht werden. Grundsätzlich bestehen in den angrenzenden Straßen Mischwasserkanäle, an welchen die Flächen angeschlossen werden können.

Zudem ist im Plangebiet südöstlich der Bundesstraße ein Lärmschutzwall geplant, der mit eigenen Entwässerungsmulden ausgestattet wird. Aufgrund der bestehenden Geländeneigung und der vorgesehenen Fließrichtungen kann somit kein Oberflächenwasser aus nördlicher Richtung in das Baugebiet gelangen. Das anfallende Wasser wird vielmehr in Richtung der Unterführung unter der Bundesstraße zum Baugebiet Krautgarten / Birkenmahd I abgeleitet.

10. Immissionen

Das Plangebiet ist von den durch Verkehr ausgelösten Schallemissionen der Nordumfahrung B 29a sowie der Ortsdurchfahrt Unterkochener Straße betroffen. Für den Bau der B 29a wurde in der Vergangenheit bereits ein Lärmschutzgutachten erstellt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass für die Entwicklung des Baugebietes „Hölläcker“ aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwall) erforderlich sind.

Ein Lärmschutzgutachten für das Baugebiet „Hölläcker“ wurde bereits beauftragt und wird im weiteren Verfahren in die Planung integriert, um die Auswirkungen auf das Baugebiet und die daraus abzuleitenden Maßnahmen (ggf. notwendige passive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schallschutzfenster) zu ermitteln.

11. Satzung über örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

Wesentlich für die Qualität eines Baugebietes ist die Abstimmung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen auf die im Planverfahren ermittelten Anforderungen. Deshalb wird zum Bebauungsplan „Hölläcker“ (Plan Nr. 33-01/1) eine ergänzende Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO), Rechtsgrundlagen zur Behandlung von gestalterischen Anforderungen, geschaffen. Es handelt sich dabei insbesondere um folgende Themen, die in die entsprechende Satzung aufgenommen werden sollen und städtebaulich begründet sind:

- Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO
- Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke, an die Höhenlage der Grundstücke, sowie über die Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO
- Vorgaben zur Bewirtschaftung des Regenwassers gem. § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

12. Zusammenfassung

- Für das Plangebiet „Hölläcker“ (Plan Nr. 33-01/1), in Ebnat, soll der Aufstellungsbeschluss gefasst werden.
- Das Plangebiet ist ca. 10 ha groß. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist im Abgrenzungsplan (s. Anl. 2) dargestellt.
- Zum Bebauungsplan „Hölläcker“ wird ein Umweltbericht einschließlich Klimaaspekte, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie ein Grünordnungsplan entsprechend dem BNatSchG und dem BauGB erstellt.
- Mit dem Bebauungsplan „Hölläcker“, Plan Nr. 33-01/1, sollen die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich angemessene Entwicklung gewährleistet werden, welche auch die stadt- und landschaftsgestalterischen, ökologischen, klimatischen und wirtschaftlichen Zielsetzungen für diesen Standort berücksichtigen.
- Der Flächennutzungsplan wird im Bereich „Hölläcker“ im Parallelverfahren geändert.
- Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum in Ebnat. Dabei sollen verschiedene Wohnformen angeboten werden, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Ergänzende gemischte Nutzungen wie Dienstleistungen, Büros, nicht störendes Gewerbe und Lebensmittelmarkt schaffen kurze Wege für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner.
- Es wird eine Bruttowohndichte von 65-70 Einwohner pro Hektar angestrebt. Bei der Bebauungsstruktur werden die angrenzenden Wohngebiete berücksichtigt, indem die Bebauungsdichte abgestuft wird. Im nördlichen Entwicklungsbereich sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser vorgesehen, im südlichen Entwicklungsbereich werden dichtere Bebauungsstrukturen geplant.
- Das Plangebiet soll durch hochwertige Freiräume, Durchgrünung, Durchwegung sowie wirksame Lärmschutzmaßnahmen ein attraktives und nachhaltiges Wohnumfeld schaffen. Zur Minderung der Lärmimmissionen ist ein Lärmschutzwall zu errichten.

aufgestellt:
Aalen, den 04.08.2026
Stadtplanungsamt

AZ: 61-621.414: 33-01/1 Win

13. Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Netze ODR GmbH	Regionalverband Ostwürttemberg
GOA - Gesellschaft im Ostalbkreis für Abfallbewirtschaftung mbH	Stadt Aalen • Amt für Bürgerservice und öffentliche Ordnung (30) • Bauordnungsamt (63) • SWA Stadtwerke Aalen GmbH • SWA Eigenbetrieb (Abwasser) • Freiwillige Feuerwehr Aalen • Beirat von Menschen mit Behinderung (50) • Klimabeirat
Handwerkskammer Ulm	
IHK-Industrie- u. Handelskammer Ostwürttemberg	
Landratsamt Ostalbkreis • Baurecht und Naturschutz • Landwirtschaft • Wasserwirtschaft • Straßenbau • Umwelt- und Gewerbeaufsicht	Sonstige Beteiligte: ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e. V., Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO) Bauernverband OA – HDH e.V.
Polizeipräsidium Aalen	
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW	CSG GmbH
Regierungspräsidium Stuttgart • Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz • Referat 44, Straßenplanung • Referat 45 Straßenbetrieb u. Verkehrstechnik • Referat 86, Landesamt für Denkmalpflege	Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Südwest Vodafone BW GmbH Bürgermeisteramt Essingen
Zweckverband Härtsfeld-Albuch-Wasserversorgung	Bürgermeisteramt Hüttlingen
	Bürgermeisteramt Neresheim
Beck + Schubert GmbH & Co.KG	

OVA-Omnibus-Verkehr Aalen

Regional-Bus-Stuttgart GmbH RBS