

Beratungsfolge	Sitzung am	Art	Ö / N
AUST	09.07.2026	Vorberatung	Ö
GR	23.07.2026	Vorberatung	Ö
GemAVG	29.07.2026	Entscheidung	Ö

Organisationseinheit: Stadtplanungsamt	Verfasser*in:
---	---------------

130. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen im Bereich "Seitsberg-Süd II" in der Gemeinde Hüttlingen Aufstellungsbeschluss

Beschlussantrag

1. Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen ist im Bereich Seitsberg-Süd II in Hüttlingen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern (130. FNP-Änderung).
2. Nach Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde Hüttlingen erfolgt der Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Sachverhalt

In der Gemeinde Hüttlingen insgesamt und im Ortsteil Seitsberg besteht ein dringender Bedarf nach Wohnbauflächen. Die Nachfrage nach Wohnbauland kann in Hüttlingen und Seitsberg nicht allein aus den bereits bestehenden Wohnbauflächen heraus abgedeckt werden. Um dem Bedarf an Wohnbauflächen in Seitsberg mit einem Wohnraumangebot zu begegnen, soll durch ein Bauleitplanverfahren die bauliche Entwicklung für das Gebiet Seitsberg-Süd II mit knapp 0,5 ha vorbereitet und die Wohnraumversorgung der Gemeinde Hüttlingen an dieser Stelle gesichert werden. Das Plangebiet schließt direkt an das Bebauungsplangebiet „Seitsberg-Süd“ an, welches seit 02.09.2000 rechtskräftig ist. Im Rahmen dieses Bebauungsplans wurde eine Erweiterung bereits mitgedacht, die nun realisiert werden soll. Durch das Bebauungsplanverfahren „Seitsberg-Süd II“ und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebauliche Weiterentwicklung der Flächen im südlichen Bereich von Seitsberg geschaffen werden.

Planungsziel

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll Planungsrecht als Voraussetzung für eine tatsächliche Bauentwicklung geschaffen werden. Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist und Flächen für Landwirtschaft darstellt, soll er im Parallelverfahren geändert werden. Der gemeinsame Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen wird derzeit im Zuge der Gesamtfortschreibung

FNP LP 2040 fortgeschrieben. Im Entwurf des zukünftigen Flächennutzungsplans sind die Flächen des Änderungsbereichs als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Durch die vorliegende Planung sollen Baugrundstücke für acht Einfamilienhäuser geschaffen werden. Die von regionaler Ebene geforderte Einwohnerdichte von mind. 50 EW/ha kann erreicht werden. Mit dem Bebauungsplanverfahren und dem parallelen Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans werden eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gewährleistet.

Planungsstand

Für das Bebauungsplanverfahren „Seitsberg-Süd II“ in Hüttlingen-Seitsberg erfolgte die Aufstellung bereits mit Beschluss durch den Gemeinderat am 23.04.2026. Das Bauleitplanverfahren wurde in den vergangenen Jahren zunächst im beschleunigten Verfahren gestartet. Daher wurde bislang noch keine eigenständige Umweltprüfung durchgeführt. Dies wird in den kommenden Verfahrensschritten aktuell nachgeholt. Die Umweltbelange sind mit allen anderen betroffenen Belangen untereinander und gegeneinander abzuwägen. Zu den artenschutzrechtlichen Belangen wurden Beiträge von Fachgutachtern zur Prüfung eingeholt.

Auswirkungen auf das Klima

Die Bauleitplanung „Seitsberg-Süd II“ in Hüttlingen-Seitsberg dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und schließt direkt an die bestehende Bebauung an. Die geplante Bebauung soll sich an den Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes orientieren, zusätzlich werden klimafreundliche Vorgaben aufgenommen. Am südlichen Ortsrand wird zur Einbindung wieder ein Pflanzgebot festgesetzt. Am bisherigen Siedlungsrand und künftigen Übergang zum Neubaugebiet dürften die klimatischen Auswirkungen feststellbar sein. Die Umsetzung der Planung hat insgesamt jedoch kleinklimatisch untergeordnete Auswirkungen auf das Klima in Seitsberg und keine nennenswerten Auswirkungen auf das Klima in der Gesamtgemeinde Hüttlingen.

Vorgang

23.04.2026	GR Hüttlingen	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
------------	---------------	-------------------------------------

Ö 16.07.2026 TA Essingen Vorberatung
Ö 23.07.2026 GR Essingen Vorberatung
Ö 23.07.2026 GR Hüttlingen Vorberatung

Verfahrensstand

- ☐ **Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 BauGB**
- ☐ Auslegungsbeschluss § 3 (2) BauGB bzw. (3) BauGB
- ☐ Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen § 3 (2) BauGB
- ☐ Feststellungsbeschluss der FNP-Änderung

Folgende Verfahrensschritte stehen an

- Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens gewährleistet, dass private und öffentliche Belange gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die Öffentlichkeit wird möglichst frühzeitig öffentlich unterrichtet (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind möglichst

frühzeitig zu unterrichten, soweit sie von der Planung berührt werden können (§ 3 Abs.1 BauGB).

- Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen ist im Bereich „Seitsberg-Süd II“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.
- Zu diesem Verfahrensschritt liegen bereits planungsrechtliche Festsetzungen vor, die jedoch im weiteren Verfahren entsprechend abzustimmen sind, auch um die städtebaulichen Zielsetzungen gewährleisten zu können.

Finanzielle Auswirkungen

Städtebauliche Planungen und Bauleitplanverfahren generieren selbst Kosten für Planungen, Planerhonorare und Gutachten etc. Deren Finanzierung erfolgt über die im städtischen Haushalt eingestellten Planungsmittel. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung fallen für die Stadt Aalen nur verwaltungsinterne Leistungen an.

Beteiligte Ämter

I, II, III, 01, 09, 21, 67, 30Fa, 30Wa

Anlage/n

1	Anlage 1 Begründung (öffentlich)
2	Anlage 2 Plananlagen (öffentlich)
3	Anlage 3 saP (öffentlich)