

Beratungsfolge	Sitzung am	Art	Ö / N
OR Fachsenfeld	01.07.2026	Vorberatung	Ö
AUST	09.07.2026	Vorberatung	Ö
GR	23.07.2026	Entscheidung	Ö
GemAVG	29.07.2026	Entscheidung	Ö

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

Bebauungsplan "Steine" im Planbereich 69-01, Plan Nr. 69-01/3 in Aalen-Fachsenfeld und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet, Plan Nr. 69-01/3, sowie Änderung des Flächennutzungsplans für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen-Essingen-Hüttlingen im Bereich "Steine" (112. FNP-Änderung "Steine")
- 1. Auslegungsbeschlüsse gem. § 3 (2) BauGB

Beschlussantrag

1. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften (Lageplan mit Textteil und Legende vom 21.05.2026 Project GmbH, Esslingen, Amt für Bauverwaltung und Vermessung, Stadtplanungsamt), der Begründung (21.05.2026 Project GmbH, Esslingen) sowie des Umweltberichts (15.05.2026, Landschaftsplanung Langenholt, Offenburg), Anlagen 1, 2, 3 und 4 werden gebilligt.
2. Die Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (Anlage 5) sind Grundlage für die Planfassungen für die 1. Auslegung.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften weicht vom Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses vom 15.09.2022 im Westen ab. Der geänderten Abgrenzung des Geltungsbereichs (Anlage 2) wird zugestimmt.
4. Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen-Essingen-Hüttlingen ist im Parallelverfahren zu ändern. Der Entwurf der 112. FNP-Änderung im Bereich „Steine“ (Stadtplanungsamt Aalen 21.05.2026) wird gebilligt.
5. Folgende Bebauungspläne oder Satzungen werden aufgehoben, soweit diese vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes/der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Steine“ 69-01/3 überlagert werden.
Rechtskräftige Bebauungspläne
- Bebauungsplan „Wohnbebauung westl. In der Steine“ Plan Nr. 69-01/2, in Kraft seit 17.01.2018
Bebauungspläne im Verfahren
- Friedhofserweiterung Steine – Fachsenfeld Plan Nr.: 69-01
Aufstellungsbeschluss vom 16.11.2000
6. Die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung erfolgen für die Dauer von 44 Tagen. Dies ist auf Grund der Plangebietsgröße und der Komplexität der Planung erforderlich.

7. Es wird bestimmt, dass während der öffentlichen Auslegung nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die FNP-Änderung gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB und § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Sachverhalt

Anlass für das Bebauungsplanverfahren

In der Gesamtstadt Aalen allgemein und konkret für den Ortsteil Fachsenfeld besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen. Die Nachfrage nach Wohnbauland kann in Aalen und auch im Ortsteil Fachsenfeld nicht allein aus den bereits bestehenden Wohnbauflächen heraus abgedeckt werden.

In Fachsenfeld gibt es eine stetige Nachfrage nach Wohnraum und insbesondere nach Eigenheimbauplätzen. In den vergangenen Jahren konnten im Baugebiet Schloßäcker/Buchäcker Flächen durch die Stadt Aalen erworben und daraufhin weitere Bauplätze veräußert und bebaut werden. Um in Fachsenfeld die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren weiterhin decken zu können, soll im Bereich „Steine“ am nordöstlichen Ortsrand ein Neubaugebiet entwickelt werden. Durch das Bebauungsplanverfahren soll die bauliche Entwicklung für das Gebiet vorbereitet und die Wohnraumversorgung der Stadt Aalen an dieser Stelle gesichert werden.

Das Plangebiet „Steine“ liegt im Nordosten des Hauptorts Fachsenfeld. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Aalen mit den Gemeinden Essingen und Hüttlingen ist der Bereich „Steine“ noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und nicht als Wohnbaufläche enthalten. Daher ist die Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich. Das Wohnbaupotenzial FF3 „Steine“ der Gesamtfortschreibung FNP 2040 ist bereits seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2017 als künftiges Wohnbaupotenzial aufgeführt.

Planungsstand

Der Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren wurde im Mai 2023 gefasst. Nach einer intensiven Auseinandersetzung mit den verkehrlichen und topographischen Gegebenheiten wurde dem Ortschaftsrat Fachsenfeld im September 2024 die Planung für die Bushaltestelle am Gebietseingang vorgestellt. Ergänzend wurden Gutachten zur Hydraulik, zum Artenschutz, zum Baugrund und Hangrutschrisiko sowie zu Immissionen erarbeitet und abgestimmt. Ebenso wurden ein Umweltbericht und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Im September 2025 wurde dem Ortschaftsrat Fachsenfeld basierend aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse nichtöffentlich ein Einblick in den Stand der Planung gegeben. Kurz vor Fertigstellung eines Bebauungsplanentwurfs wurde der Wunsch zur erneuten Änderung des städtebaulichen Konzepts an das Stadtplanungsamt herangetragen. Aufgrund der vorliegenden Nachfragesituation wird nunmehr ein größerer Schwerpunkt auf Reihen-, Doppelhaus- und Einzelhausgrundstücken gelegt. Zusätzlich wird auf den Parkplatz bzw. das Parkdeck am Gebietseingang verzichtet. Parken wird im künftigen Wohngebiet sowohl auf den Grundstücken als auch prinzipiell im öffentlichen Straßenraum möglich sein. Dies hatte weitreichende Änderungen etwa bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie der Erschließungs- und Entwässerungsplanung zur Folge. Im Januar 2026 wurde das überarbeitete städtebauliche Konzept (Stand Dezember 2025) nach Vorberatung im Ortschaftsrat Fachsenfeld im AUST als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren beschlossen.

Der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren am 25.05.2023 und der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft den Aufstellungsbeschluss der 112. FNP-Änderung am 26.05.2023 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 15.06.2023 bis zum 14.07.2023 durchgeführt

(siehe Abwägungsvorschlag in der Anlage 5). Insgesamt gingen acht Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein, eine davon ohne Anregungen. Von privater Seite sind vier Stellungnahmen eingegangen. Im März 2026 ging eine weitere private Stellungnahme außerhalb des formellen Verfahrens ein, diese wird ebenfalls im Verfahren in den Abwägungsprozess aufgenommen.

Planungsziel

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll Planungsrecht im Bereich „Steine“ als Voraussetzung für eine Bauentwicklung geschaffen werden. Da der Flächennutzungsplan derzeit Flächen für Landwirtschaft, geplanten Gemeinbedarf und geplanten Friedhof beinhaltet, soll dieser im Parallelverfahren (112. FNP-Änderung) geändert werden. Durch ein Angebot unterschiedlicher Wohnformen deckt das Gebiet ein möglichst breites Spektrum der Interessen und Bedürfnisse zukünftiger Bewohner ab. Das Quartier soll nach den heutigen Anforderungen geplant werden, wofür klimatische und energetische Aspekte wie z.B. Photovoltaikpflicht, Ausrichtung der Dachflächen, Regenwasserbehandlung, „Schwammstadt“, Unterflurcontainer etc. berücksichtigt wurden. Je nach Berechnungsweise für die Einwohnerdichten – entweder bezogen auf das gesamte Plangebiet oder auf das Bruttobauland – sind ca. 61-91 EW/ha möglich. Damit ist die regionalplanerische Vorgabe erfüllt und es kann eine für Fachsenfeld städtebaulich angemessene Belegungsdichte erreicht werden. Der Fokus wird durch die Umsetzung dieses Konzeptes deutlich auf den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerichtet – bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die bestehenden angrenzenden Siedlungsstrukturen. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller privater und öffentlicher Belange gewährleistet.

Mit diesem Verfahrensschritt sollen die Auslegungsbeschlüsse gefasst werden.

Auswirkungen auf das Klima

Bauliche Eingriffe sollten äußerst maßvoll bzw. unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung unter Beachtung des Strömungsfeldes aus Nordwestrichtung sollte angestrebt werden und zur Optimierung der Ökosystemdienstleistung erreicht werden. Eine Entwicklung der Fläche kann stadtklimatisch grundsätzlich als vertretbar eingestuft werden, wenn im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens optimierende Maßnahmen ergriffen werden. Im Umweltbericht wird diese Einschätzung verifiziert und konkretisiert. Hierfür wurde ein klimaökologisches Detailgutachten durchgeführt. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wie beispielsweise zur Überbauung der Grundstücke, Dachbegrünung, Versiegelungsanteil, Pflanzgebote etc. werden grünplanerische Belange rechtlich gesichert, die Lebensqualität erhöht sowie negative Auswirkungen auf das Klima und die Umwelt abgemildert.

Vorgang

SV 6122/036	OR Fachsenfeld	ö	26.04.2023	Aufstellungsbeschluss (Vorberatung)
SV 6122/036	AUST	ö	04.05.2023	Aufstellungsbeschluss (Vorberatung)
SV 6122/036	GR	ö	25.05.2023	Aufstellungsbeschluss (Entscheidung)
SV 6122/036	GR Essingen	ö	11.05.2023	Aufstellungsbeschluss (Vorberatung)
SV 6122/036	GR Hüttlingen	ö	25.05.2023	Aufstellungsbeschluss (Vorberatung)

SV 6122/036	GemA VG	ö	26.05.2023	Aufstellungsbeschluss (Entscheidung)
-	OR Fachsenfeld	nö	11.09.2024	Vorstellung Planung Bushaltestelle (mündlicher Bericht)
-	OR Fachsenfeld	nö	17.09.2025	Überarbeitung städtebauliches Konzept (mündlicher Bericht)
SV 6125/032	OR Fachsenfeld	ö	21.01.2026	Vorstellung städtebauliches Konzept (Vorberatung)
SV 6125/032	AUST	ö	29.01.2026	Vorstellung städtebauliches Konzept (Entscheidung)

Verfahrensstand:

- Aufstellungsbeschluss § 2 BauGB und § 13 bzw. 13a BauGB
- Auslegungsbeschlüsse § 3(2) BauGB bzw. (3) BauGB
- Zustimmung zur vereinfachten Änderung § 4 a(3) i.V.m. § 13 BauGB
- Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen § 3 (2) BauGB
- Satzungsbeschluss § 74 (6) LBO i.V.m. § 10 BauGB, § 13, § 13 a BauGB
- Feststellungsbeschluss der FNP-Änderung

Folgende Verfahrensschritte stehen an:

- Im Bauleitplanverfahren sowie im Verfahren zur Satzung über örtliche Bauvorschriften sind die in der Begründung vom 21.05.2026 aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu benachrichtigen (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, der FNP-Änderung und der Satzung über örtliche Bauvorschriften werden mit der Begründung für die Dauer von 44 Tagen im Internet veröffentlicht (§ 3 Abs. 2 BauGB). Ebenso werden die nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen veröffentlicht. Im Rahmen der Veröffentlichung werden auch Angaben dazu gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet erfolgt eine öffentliche Auslegung der Unterlagen.
- Die Internetadresse, unter der die Anlagen eingesehen werden können und die Dauer der Veröffentlichungsfrist sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen. Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden.
- In der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 und 3 BauGB zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 5 BauGB). Außerdem ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, welche anderen leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (Auslegung) nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB bestehen.

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

Finanzielle Auswirkungen

Städtebauliche Planungen und Bauleitplanverfahren generieren selbst Kosten für Planungen, Planerhonore und Gutachten etc. Deren Finanzierung erfolgt über die die im städtischen Haushalt eingestellten Planungsmittel bzw. ist über einen städtebaulichen Vertrag mit Investoren abgesichert.

Fördermöglichkeiten:

Fördermittel sind für die Planung des Gebietes nicht zu erwarten.

Beteiligte Ämter

I, II, III, 01, 02, 09, 21, 30, 50, 60, 63, 66, 67

Anlage/n

1	Anlage_1_Begründung (öffentlich)
2	Anlage_2_Plananlagen (öffentlich)
3	Anlage_3_Umweltbericht (öffentlich)
4	Anlage_4_Planverkleinerung_Textteil_Legende_21_05_26 (öffentlich)
5	Anlage_6_Schalltechnisches_Gutachten_06_05_26 (öffentlich)
5	Anlage_5_Abwägung_21_05_26 (öffentlich)
6	Anlage_7_Faunistische_Untersuchung_Artenschutz_12_02_25 (öffentlich)
7	Anlage_8_Geotechnisches_Gutachten_Gesamt (öffentlich)
8	Anlage_9_Klimaökologische_Detailgutachten_04_26 (öffentlich)
9	Anlage_10_Starkregennachweis_28_04_26 (öffentlich)
10	Anlage_11_NICHT_ÖFFENTLICH_Adressliste Abwägung (nichtöffentlich)