



<b>Stadt Aichtal</b> <b>Landkreis Esslingen</b>	Datum: 18.08.2023 Az.: 621.41 Bearbeiter: Matthias Hirn
Sitzungsvorlage Nr.: <b>2023/125</b>	

<b>Gemeinderat</b>	<b>Entscheidung</b>	<b>öffentlich</b>	<b>27.09.2023</b>
--------------------	---------------------	-------------------	-------------------

**Thema: Stadtentwicklung: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Feuerwehrhaus Aichtal,, und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, - Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften/- Beschluss Änderung FNP**

**Referent:**

**Beschlussantrag:**

1. Für den im Abgrenzungsplan für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften vom 10.08.2023 dargestellten Bereich wird nach §2 Abs.1 BauGB der Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Aichtal“ aufgestellt.
2. Zusammen mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften nach §74 LBO aufgestellt.
3. Der Flächennutzungsplan der Stadt Aichtal wird nach §2 Abs.1 BauGB i.V. mit §1 Abs.8 BauGB im Parallelverfahren geändert. Maßgebend für den Änderungsbe- reich ist der Lageplan zur Abgrenzung der 3. Änderung des Flächennutzungspl- nes vom 10.08.2023.

**Kurze Zusammenfassung des Sachverhalts:**

Die Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses zum Neubau eines Feuerwehrhauses zwischen den Stadtteilen Aich und Grötzingen macht ein Bebauungsplanverfahren und die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

**Sachverhalt:**

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennut- zungsplanes:

Die Leistungsfähigkeit der einzelnen Abteilungen der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Aichtal ist derzeit entweder durch bauliche und räumliche Defizite der einzel- nen Feuerwehrhäuser oder durch die personelle Tagesverfügbarkeit teilweise ein- geschränkt. Auf die Feuerwehrbedarfsplanung 2022 wird verwiesen. Zur langfristi- gen Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr soll ein neues gemein-



sames Feuerwehrhaus für alle drei Abteilungen errichtet werden. In der Sitzung des Gemeinderats am 20.07.2022 wurde die Verwaltung beauftragt, einen geeigneten Standort für ein neues Feuerwehrhaus entlang der L1185 zwischen Aich und Grötzingen untersuchen zu lassen. Hierzu wurde das Büro KPlan beauftragt. In der Gemeinderatsitzung am 19.07.2023 wurden drei Standorte entlang der L1185 direkt östlich und westlich an die B312 angrenzend vorgestellt. Es wurde beschlossen den Standort 1, nördlich der L1185 und östlich der B312 weiterzuverfolgen. Gegenüber den Standorten 2 und 3 weist dieser Standort bessere topografische Bedingungen auf und stellt einen geringeren Eingriff in Naturschutzgüter dar. Der Standort bietet neben den erforderlichen Flächen für ein neues Feuerwehrhaus samt notwendigen Außenflächen auch die Möglichkeit für weitere Nutzungen wie z.B. eine Rettungswache oder eine Heizzentrale auch für ein lokales Nahwärmenetz.

Die Fläche des beschlossenen Standortes liegt im unbeplanten Außenbereich, der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht muss daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Auch der Flächennutzungsplan muss zur Einhaltung des Entwicklungsgebots angepasst werden.

## 2. Ziele und Zwecke der Planaufstellungen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrhauses und damit zur langfristigen Sicherung der Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Aichtal geschaffen werden.

Die zu entwickelnden Bauflächen sollen im Hinblick auf die Flächenausnutzung und Höhenentwicklung eine gute bauliche Nutzung ermöglichen.

Im Bebauungsplan soll auf eine landschaftsverträgliche Einpassung in die freie Landschaft geachtet und die Erschließung der Fläche ausgehend von der L1185 geregelt werden.

## 3. Planungsvorgaben und bestehende Rechtsverhältnisse:

### Regionalplanung:

Die Raumnutzungskarte des Regionalplan für die Region Stuttgart weist im Planungsbereich keine Vorgaben der Freiraumnutzung aus, die einer Bebauung grundsätzlich widersprechen. Der Planbereich tangiert ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege entlang des Finsterbach. Vorbehaltsgebiete sind als Grundsätze der Raumordnung zu werten, so dass sie der Planung nicht grundsätzlich entgegenstehen, jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen sind.



Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Aichtal ist der Planbereich bislang vollständig als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren geändert werden, damit das Entwicklungsgebot für den Bebauungsplan eingehalten wird.

Bebauungsplan:

Für den Planbereich liegt bislang kein Bebauungsplan vor. Zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Naturschutz:

Bestehende Gehölze entlang der L1185 sind teilweise als Biotope kartiert. Zwei Grünlandflächen sind als FFH-Mähwiesen kartiert. In das ausgewiesene Biotop entlang des Finsterbach nördlich des Planbereiches soll nicht eingegriffen werden. Die Fläche liegt in Biotopverbundflächen.

Klassifizierte Straßen:

Zu den klassifizierten Straßen L1185 und B312 sind Anbauabstände von 20m zu beachten. Die Erschließung ausgehend von der L1185 ist mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

4. Planungsüberlegungen:

Entsprechend der Zielsetzung der Planung soll eine Baufläche für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses ausgewiesen werden. Inwieweit Flächen für weitere Gemeinbedarfsnutzungen vorgesehen sind, ist im weiteren Verfahren zu entscheiden. Dementsprechend sind die Zweckbestimmungen für die Nutzungen im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan anzugeben.

Die Verkehrsanbindung des Gebietes ist vollständig von der Grötzinger Straße, L1185 aus vorgesehen. Die Grötzinger Straße wird in den Geltungsbereich einbezogen, um die Gestaltung der künftigen Anbindung festzulegen. Dabei sind insbesondere die Belange der Verkehrssicherheit bei der Alarmausfahrt zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan wird von einer möglichst guten Flächennutzung ausgegangen. Festsetzungen zur Höhenentwicklung der künftigen Gebäude sollen die Lage im Außenbereich berücksichtigen, aber auch eine sinnvolle und funktionale innere Nutzung der künftigen Gebäude gewährleisten. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Grünordnung geplant, um die Wirkung der künftigen Bebauung zu mindern und eine landschaftsverträgliche Einbindung zu gewährleisten. Gestaltungsfestsetzungen für die künftige Bebauung werden parallel zum Bebauungsplan in örtlichen Bauvorschriften geregelt.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich.



5. Weiterer Verfahrensablauf:

Für die Flächennutzungsplanänderung wird ein Vorentwurf erarbeitet, der insbesondere die bislang untersuchten Planungsalternativen zusammenfasst. Sobald die ersten Überlegungen für die Objektplanung vorliegen, kann der Bebauungsplan ausgearbeitet werden. Eine Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Untersuchungen sind durchzuführen.

Sowohl für die Flächennutzungsplanänderung als auch für den Bebauungsplan schließen sich zweistufige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange an.

**Alternativer Beschlussantrag:**

Das Bebauungsplanverfahren wird nicht weiterverfolgt. Der Flächennutzungsplan wird nicht geändert.

- 230804\_Abgrenzungsplan mit Planung\_A3-1000
- 230810\_Abgrenzungsplan-BPlan\_A3-1000
- 230810\_Abgrenzungsplan-FNP\_A3-1000
- 230810-FNP-Änderung

Gesamtsumme:	60.000 EUR	
Vergabesumme:	EUR	
Haushaltsansatz:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Nachtragssatzung:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
außerplanmäßige Ausgabe:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
überplanmäßige Ausgabe:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Kostenstelle/Investitionsauftrag:	51100001	
Kostenart:	42710099	