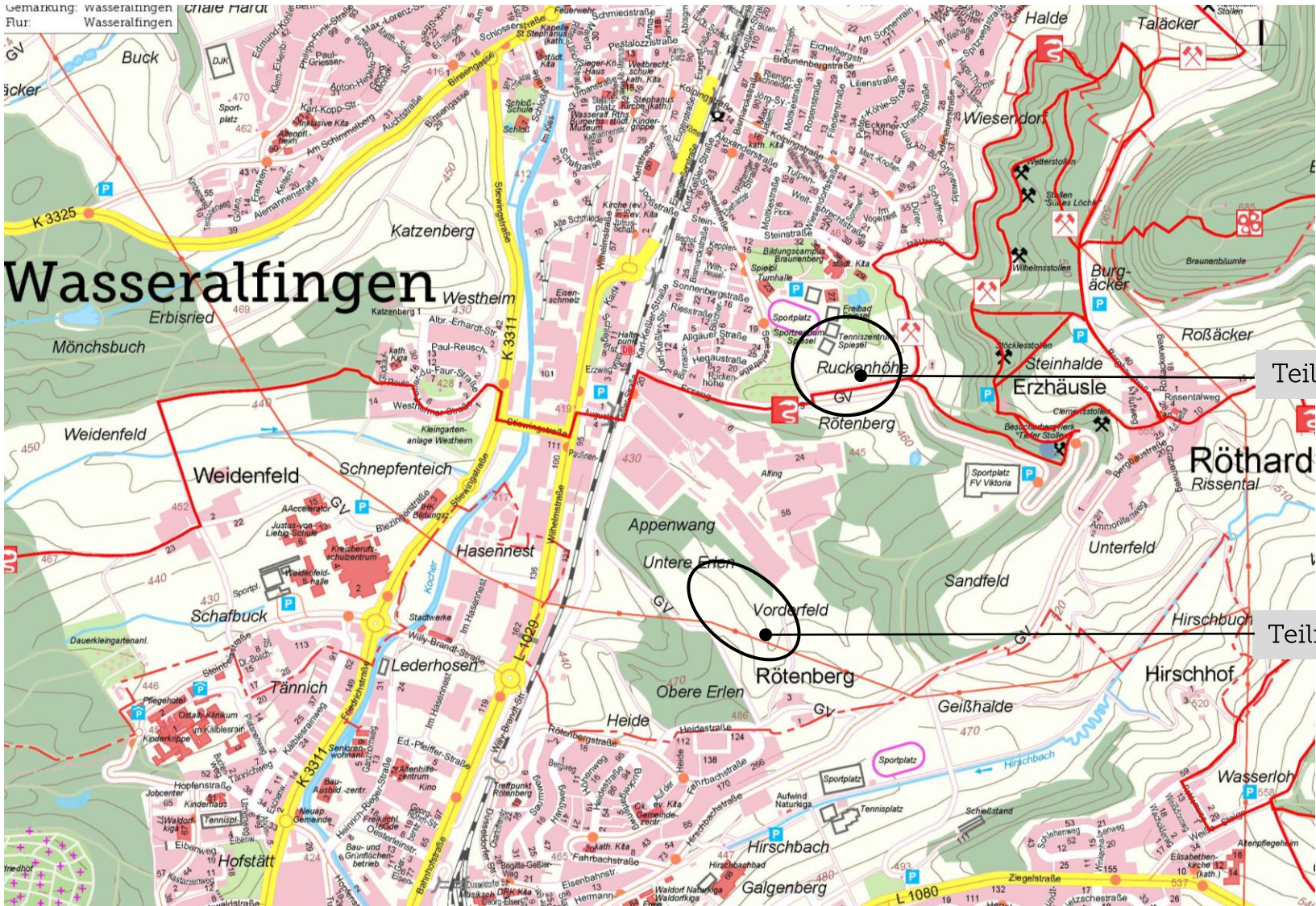


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld“, Plan Nr. 77-04 in AA-Wasseralfingen, sowie 127. FNP-Änderung „FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld“

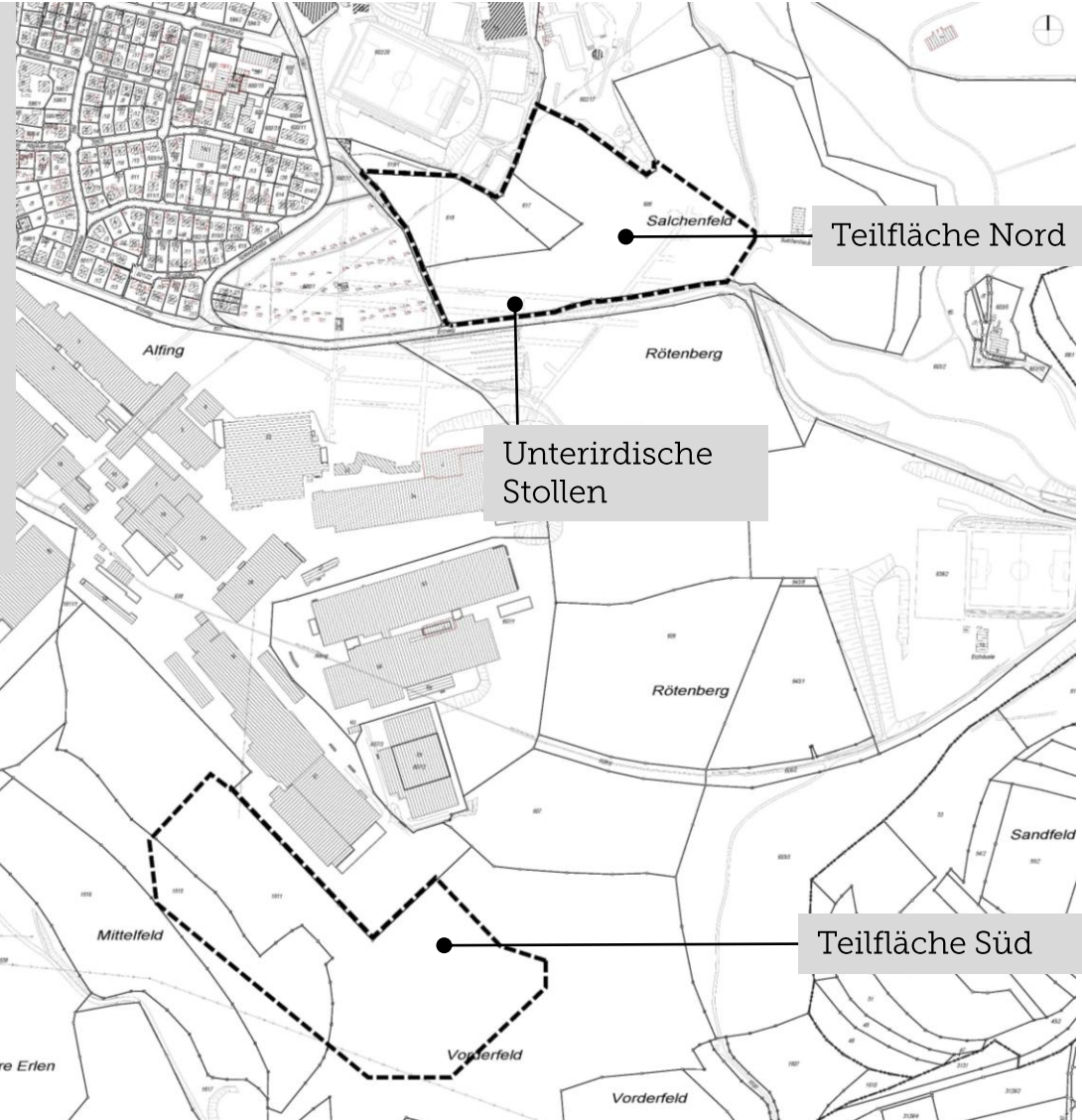
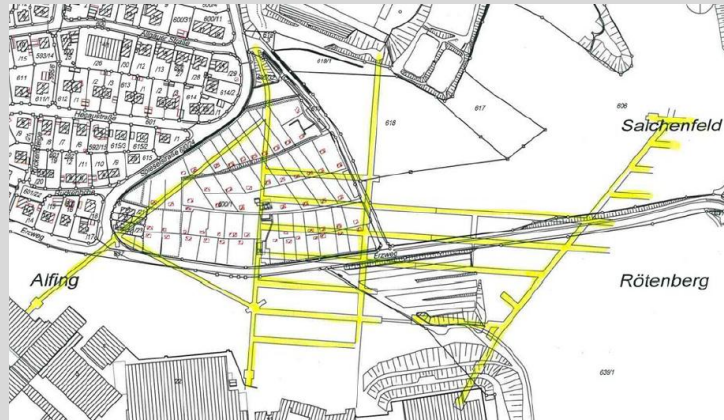
SV 6125/022 Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen
Bebauungsplans gem. § 12 BauGB
Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 BauGB

OR Wass	05.05.2026	ö
AUST	13.05.2026	ö
GR	21.05.2026	ö
GemAVG	22.05.2026	ö



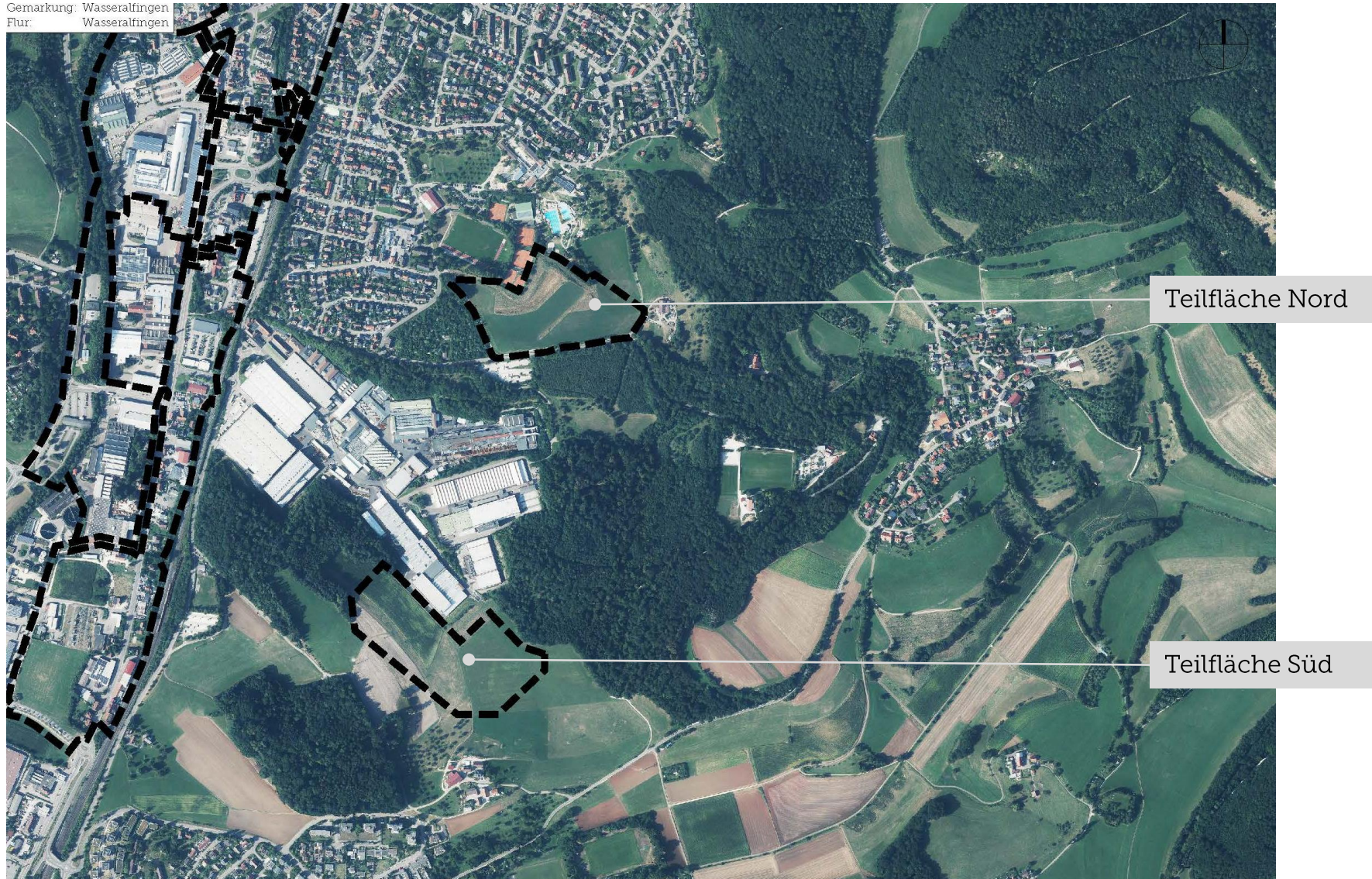
3 | Kataster u. Abgrenzung Teilfläche Nord u. Süd u. Übersicht Stollensystem

Übersicht Stollensystem: Lage innerhalb und außerhalb der Teilfläche Nord

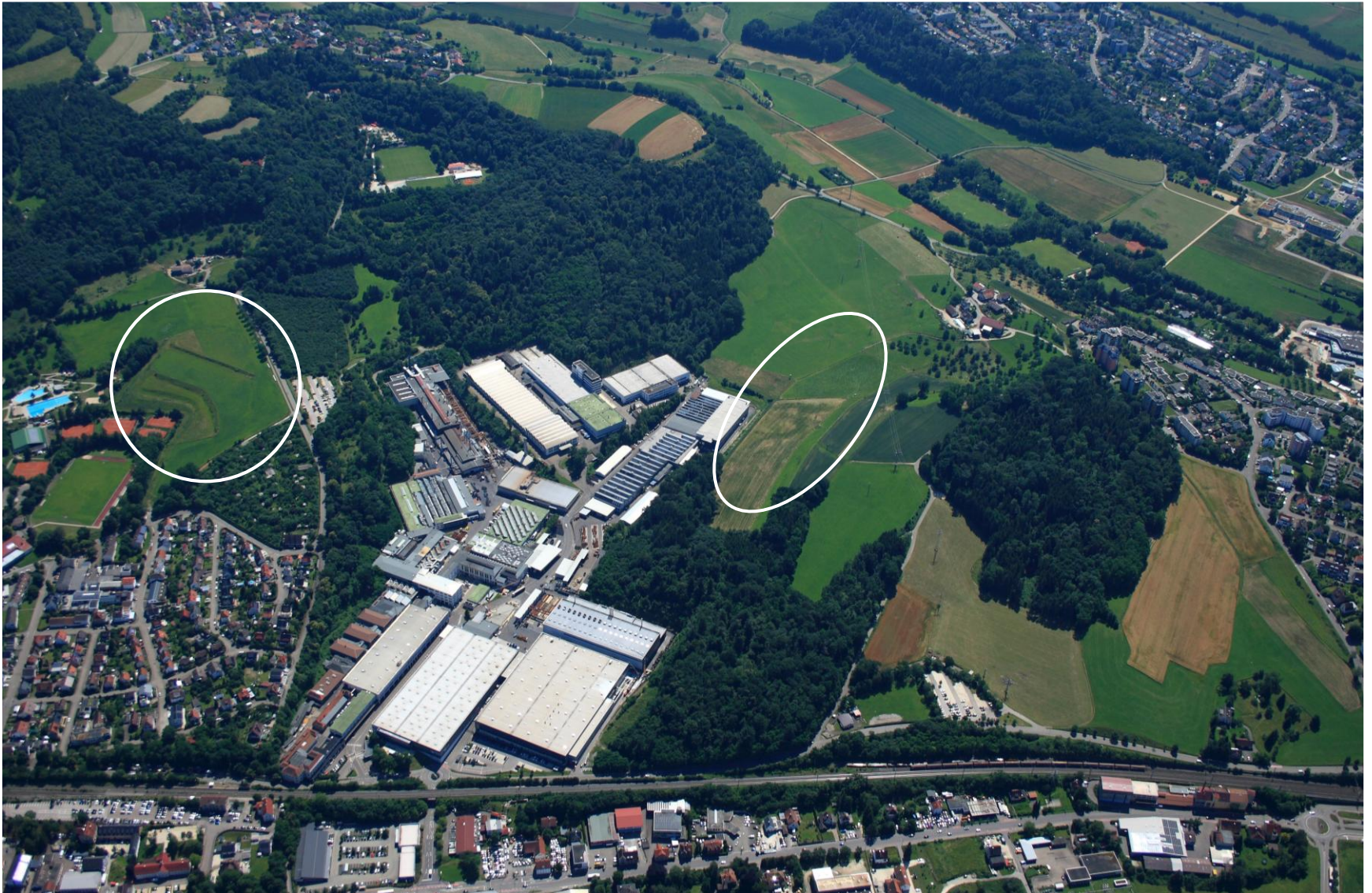


4 | Orthophoto und Abgrenzung der Teilflächen Nord und Süd

Gemarkung: Wasseralfingen
Flur: Wasseralfingen

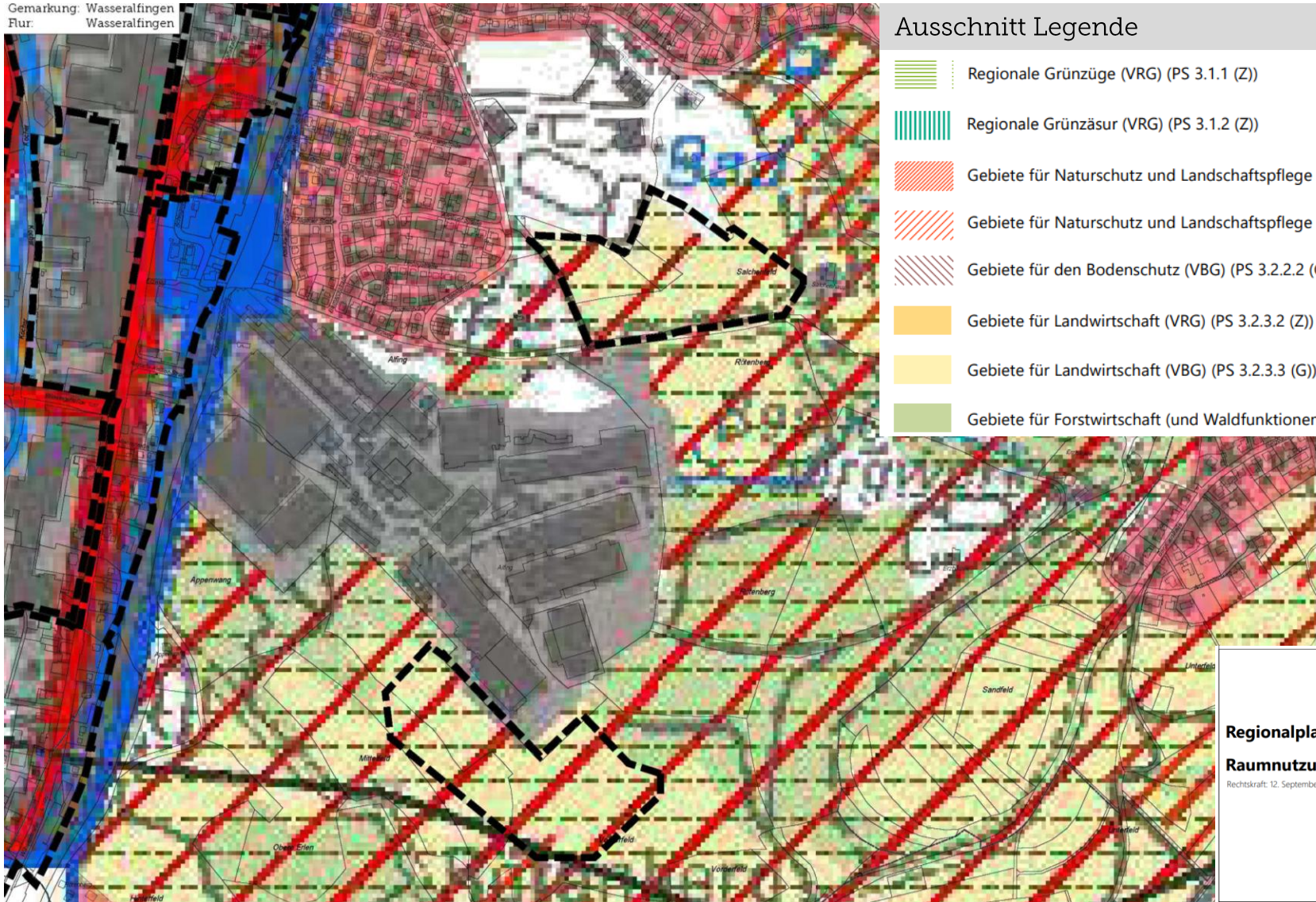






7 | Regionalplan 2035 – Raumnutzungskarte (in Kraft: 12.09.2025)

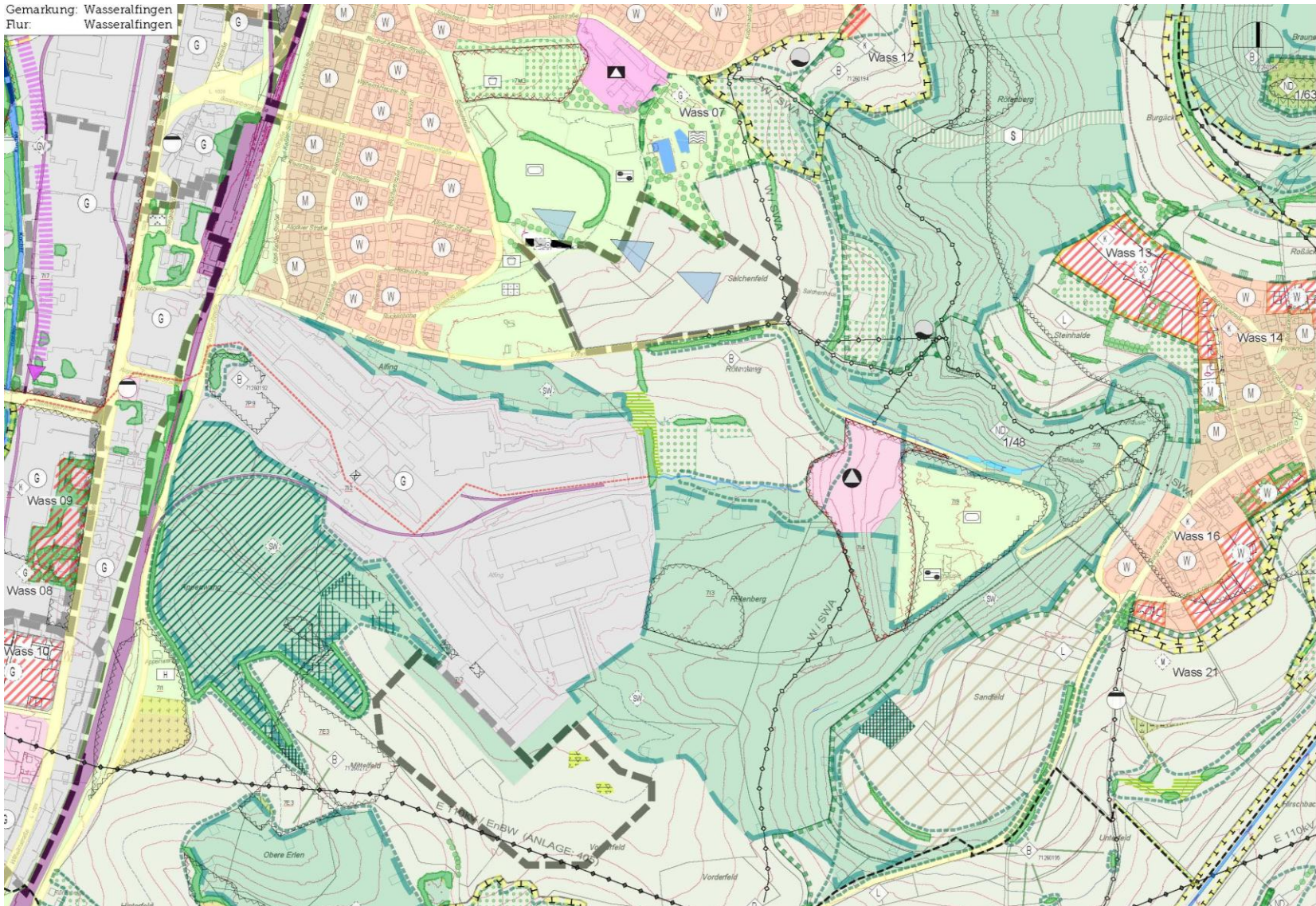
Gemarkung: Wasseralfingen
Flur: Wasseralfingen



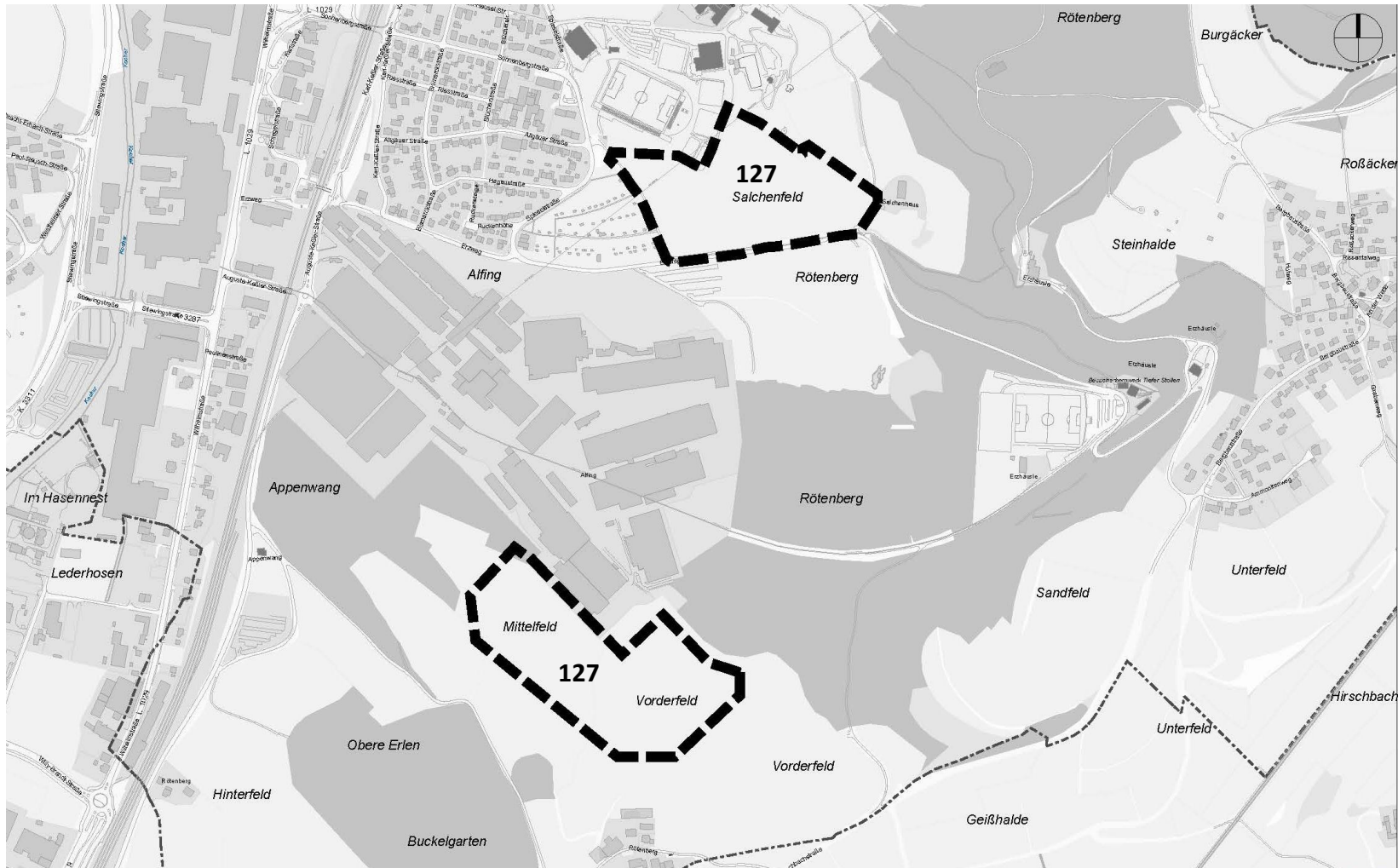
Ausschnitt Legende

- Regionale Grünzüge (VRG) (PS 3.1.1 (Z))
- Regionale Grünzäsur (VRG) (PS 3.1.2 (Z))
- Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) (PS 3.2.1.1 (Z))
- Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) (PS 3.2.1.2 (G))
- Gebiete für den Bodenschutz (VBG) (PS 3.2.2.2 (G))
- Gebiete für Landwirtschaft (VRG) (PS 3.2.3.2 (Z))
- Gebiete für Landwirtschaft (VBG) (PS 3.2.3.3 (G))
- Gebiete für Forstwirtschaft (und Waldfunktionen) (VBG) (PS 3.2.4.2 (G))

8 | Landschaftsplan (LP) mit Abgrenzung der beiden Teilflächen



10 | Änderungsbereich 127. FNP-Änderung

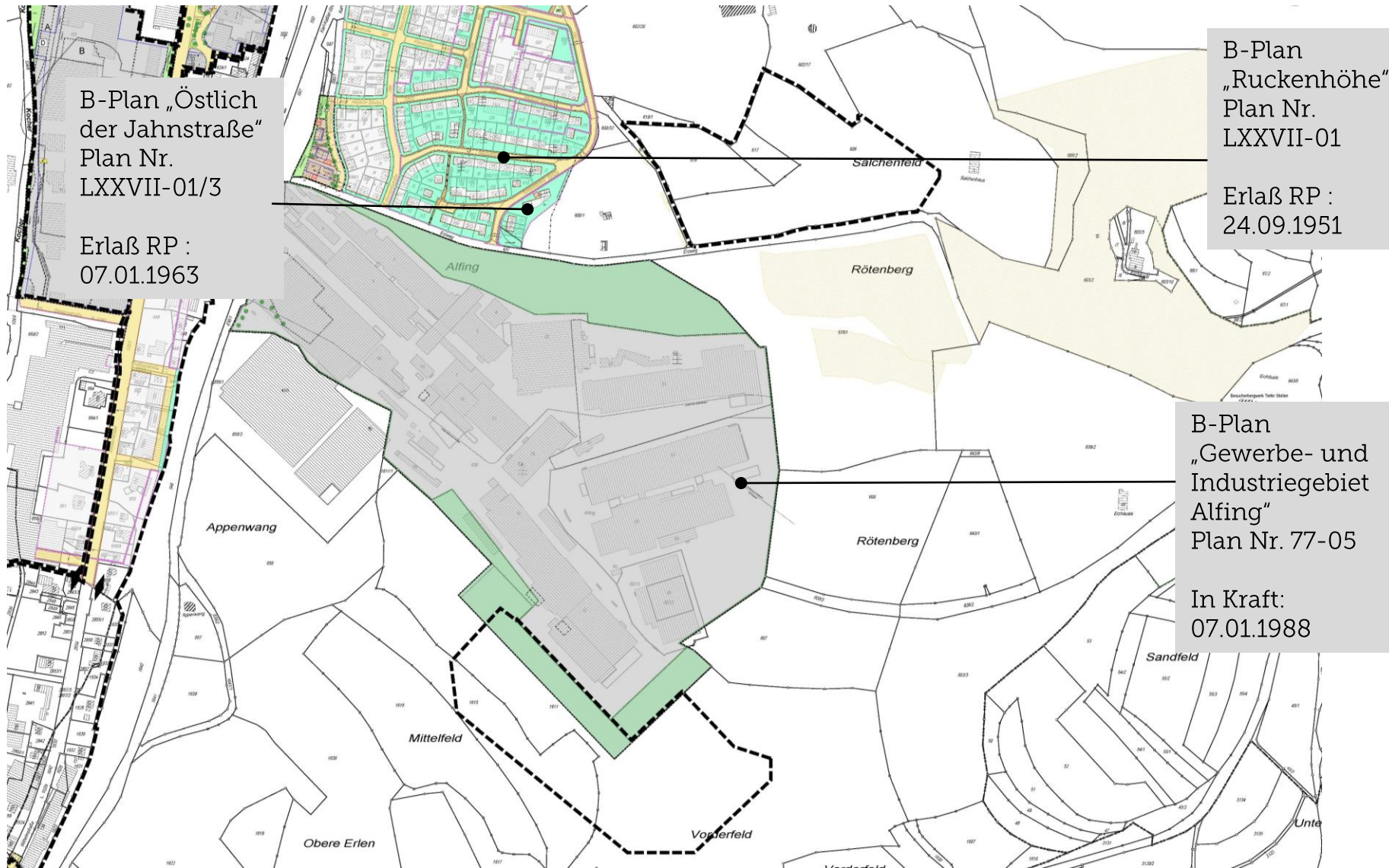


Ostalbkreis
Stadt Aalen
Gemarkung Wasseralfingen
Flur Wasseralfingen
Maßstab: 1:7500

Abgrenzungsplan
127. FNP-Änderung "FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld"

vom 07.04.2026

11| Rechtskräftige B-Pläne in der Umgebung und Abgrenzung



12| Beschlossene B-Pläne und Abgrenzung



13| Rechtskräftige B-Pläne u. beschlossene B-Pläne u. Abgrenzung

B-Plan „Östlich der Jahnstraße“
Plan Nr.
LXXVII-01/3

Erlaß RP :
07.01.1963

B-Plan
„Ruckenhöhe“
Plan Nr.
LXXVII-01

Erlaß RP :
24.09.1951

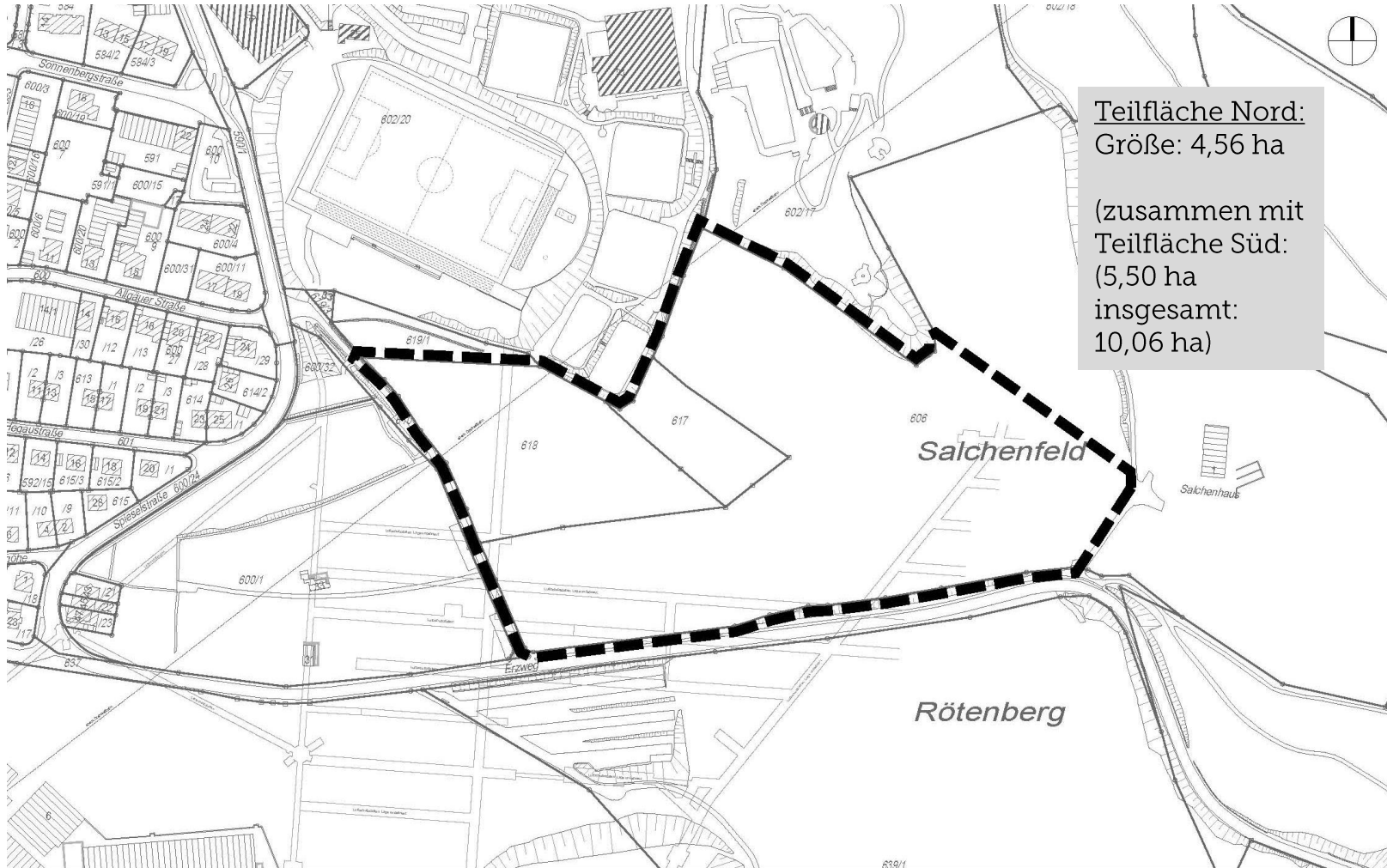
B-Plan
„Gewerbe- und
Industriegebiet
Alfing“
Plan Nr. 77-05

In Kraft:
07.01.1988

Beschlossener B-Plan
„Bereich Auguste-Keßler-
Straße/ Appenwang“
Plan Nr. 77-05/2

Satzungsbeschluss:
26.06.2008

14| Abgrenzungsplan Teilfläche Nord (07.04.2026)



Teilfläche Nord:
Größe: 4,56 ha

(zusammen mit
Teilfläche Süd:
5,50 ha
insgesamt:
10,06 ha)

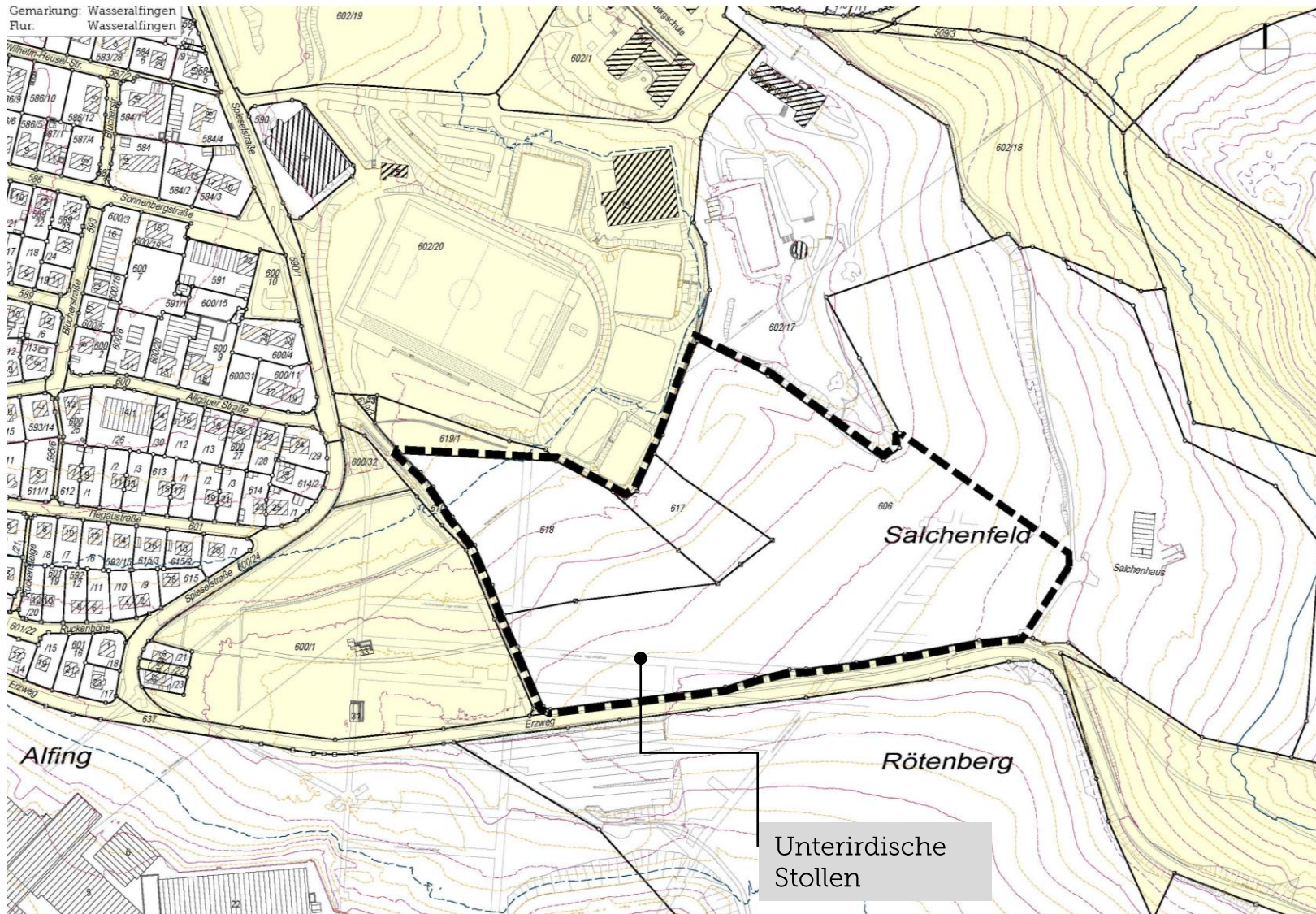
Ostalbkreis
Stadt Aalen
Gemarkung Wasseralfingen
Flur Wasseralfingen
Maßstab: 1:2500

Abgrenzungsplan
77-04 "FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld - Teilfläche Nord"
Planbereiche 77-04
vom 07.04.2026

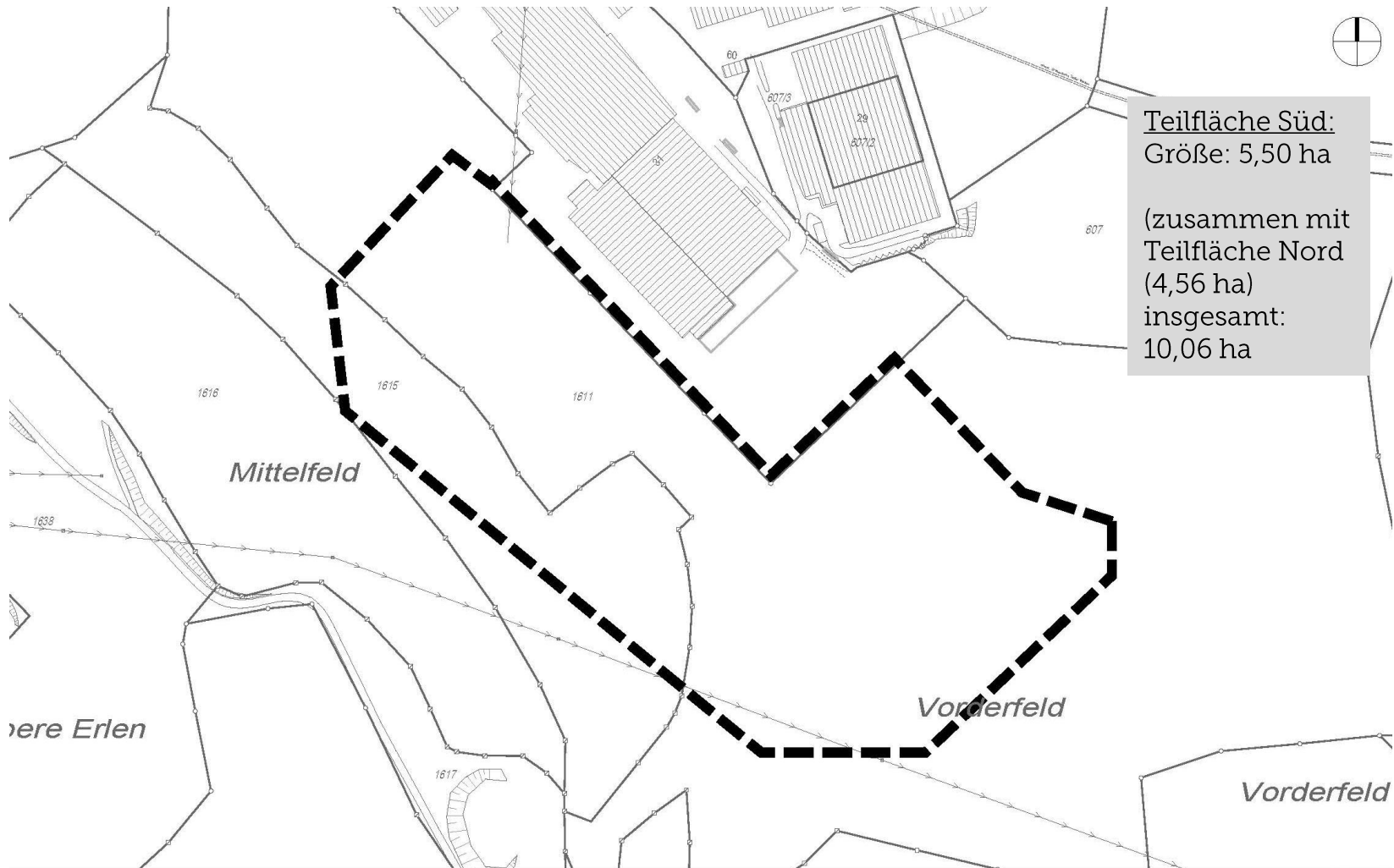


Aalen
Amt für Bauverwaltung
und Vermessung
Stadtplanungsamt

15| Abgrenzung Teilfläche Nord, städtische Grundstücke u. Höhenlinien



16| Abgrenzungsplan Teilfläche Süd



Teilfläche Süd:
Größe: 5,50 ha

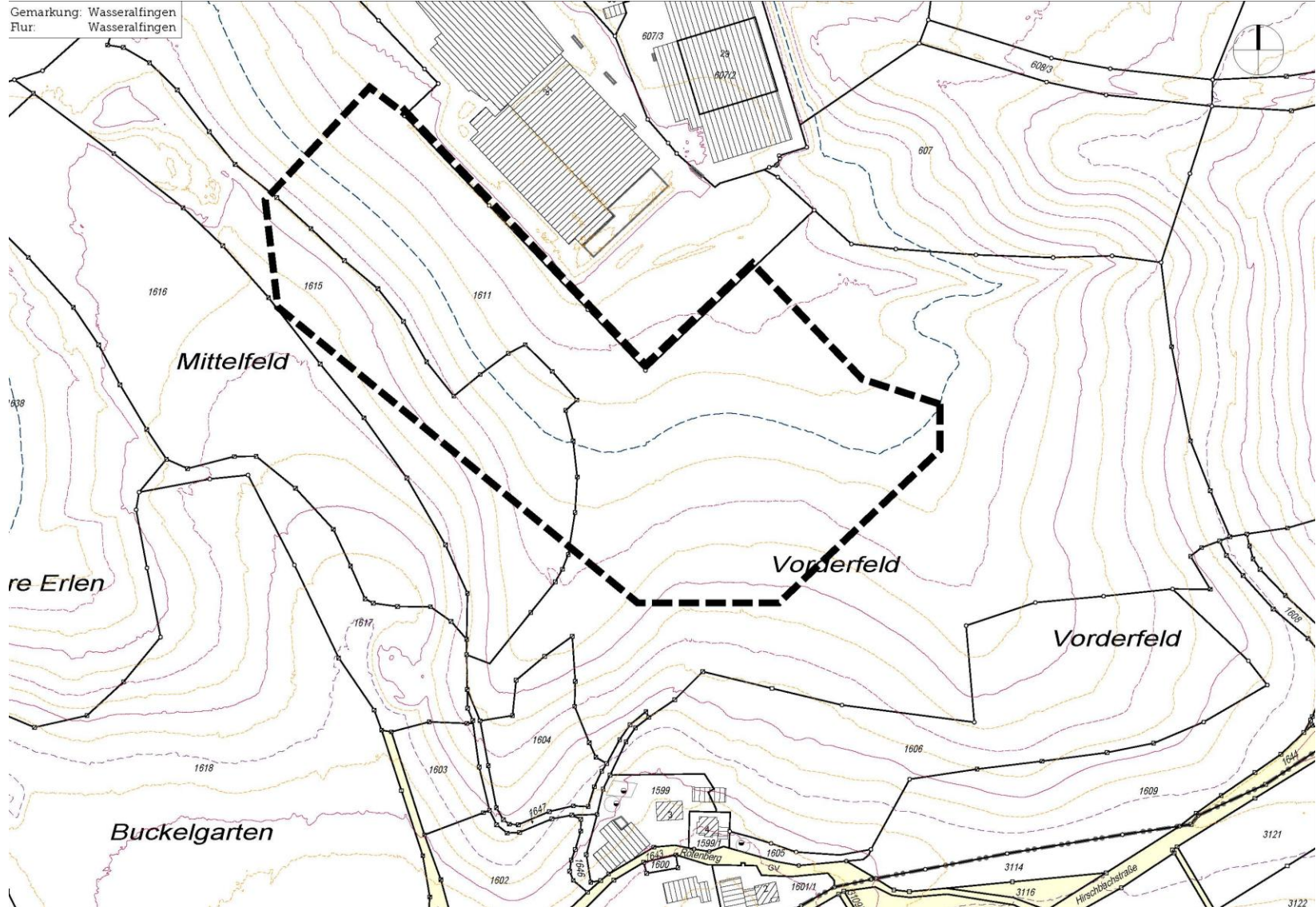
(zusammen mit
Teilfläche Nord
(4,56 ha)
insgesamt:
10,06 ha

Ostalbkreis
Stadt Aalen
Gemarkung Wasseralfingen
Flur Wasseralfingen
Maßstab: 1:2500

Abgrenzungsplan
77-04 "FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld - Teilfläche Süd"

Planbereiche 71-05, 77-05, 77-07, 77-08
vom 07.04.2026

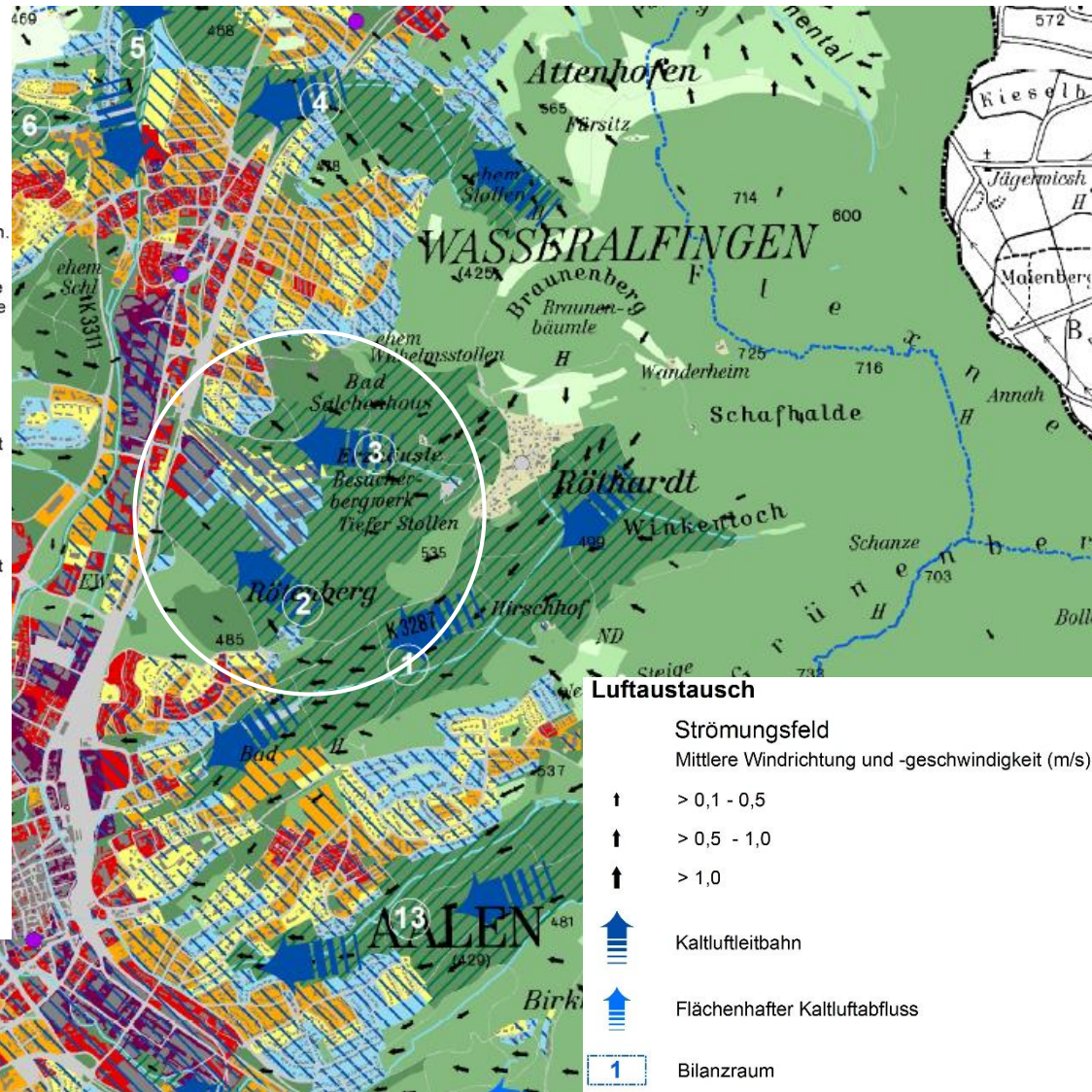
17| Abgrenzung Teilfläche Süd, städtische Grundstücke u. Höhenlinien



Ausgleichsräume Grün- und Freiflächen

Für alle Flächen gilt, dass die Bewertung im Falle einer Bebauung auf den Flächen selbst bzw. in ihrer näheren Umgebung neu vorgenommen werden muss.

- Keine bioklimatische Bedeutung**
 Flächen stellen für die gegenwärtige Siedlungsstruktur keine relevanten Klimafunktionen bereit und weisen keine Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung auf. Bauliche Eingriffe sollten unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Im Falle einer Bebauung auf den Flächen selbst bzw. in ihrer näheren Umgebung sollte die Bewertung neu vorgenommen werden.
- Geringe bioklimatische Bedeutung**
 Für die gegenwärtige Siedlungsstruktur ergänzende klimaökologische Ausgleichsräume mit einer geringen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Die angrenzende Bebauung profitiert von den bereit gestellten Klimafunktionen, ist in aller Regel aber nicht auf sie angewiesen. Bauliche Eingriffe sollten unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Im Falle einer Bebauung auf den Flächen selbst bzw. in ihrer näheren Umgebung sollte die Bewertung neu vorgenommen werden.
- Mittlere bioklimatische Bedeutung**
 Für die gegenwärtige Siedlungsstruktur wichtige klimaökologische Ausgleichsräume mit einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Bauliche Eingriffe sollten unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen und eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung angestrebt werden.
- Hohe bioklimatische Bedeutung**
 Für die gegenwärtige Siedlungsstruktur wichtige klimaökologische Ausgleichsräume mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Bauliche Eingriffe sollten äußerst maßvoll bzw. unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung sollte angestrebt und zur Optimierung der Ökosystemdienstleistung ggf. eine Vernetzung mit benachbarten Grün-/Freiflächen erreicht werden (Grünverbindungen).
- Sehr hohe bioklimatische Bedeutung**
 Für die gegenwärtige Siedlungsstruktur besonders wichtige klimaökologische Ausgleichsräume mit einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Bauliche Eingriffe sollten gänzlich vermieden oder, sofern bereits planungsrechtlich vorbereitet, unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung sollte angestrebt und zur Optimierung der Ökosystemdienstleistung ggf. eine Vernetzung mit benachbarten Grün-/Freiflächen erreicht werden (Grünverbindungen).
- Leitbahnkorridor (Grünfläche innerhalb einer Kaltluftleitbahn)**



- ### Luftaustausch
- Strömungsfeld**
Mittlere Windrichtung und -geschwindigkeit (m/s)
- > 0,1 - 0,5
 - > 0,5 - 1,0
 - > 1,0
 - Kaltluftleitbahn
 - Flächenhafter Kaltluftabfluss
 - Bilanzraum

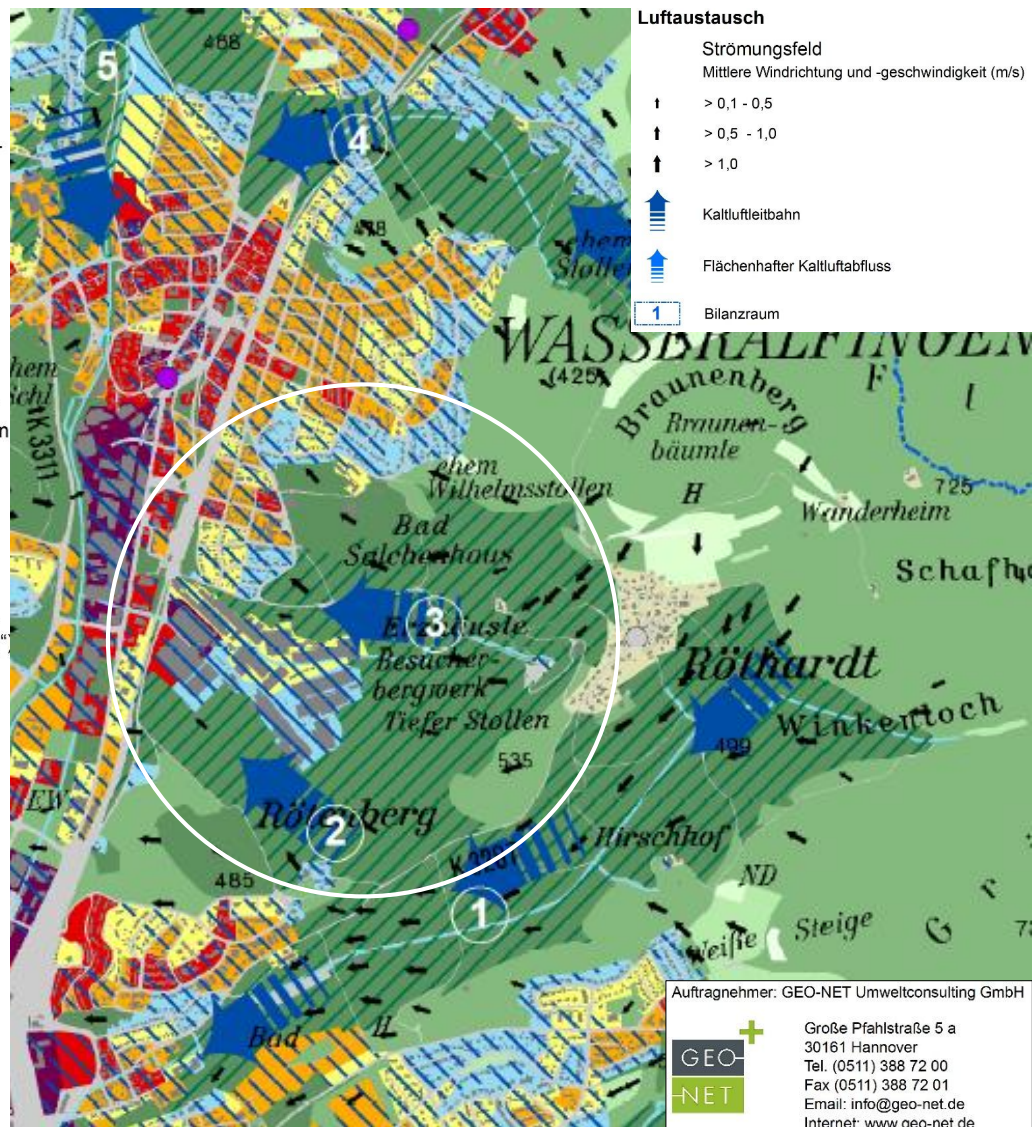
Auftragnehmer: GEO-NET Umweltconsulting GmbH

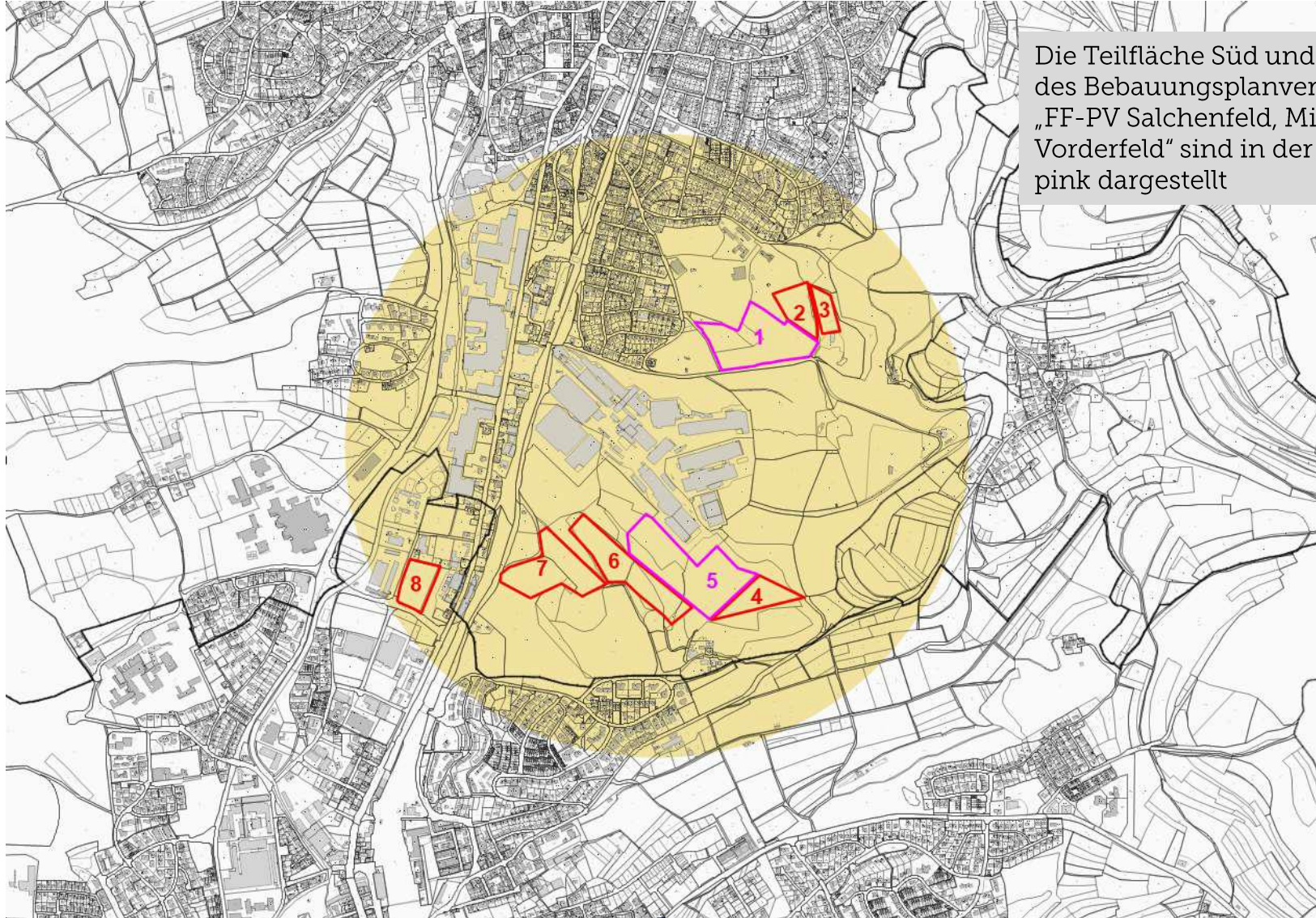
Große Pfahlstraße 5 a
30161 Hannover
Tel. (0511) 388 72 00
Fax (0511) 388 72 01
Email: info@geo-net.de
Internet: www.geo-net.de

Wirkungsräume

Siedlungs- und Gewerbeflächen

- Sehr günstige bioklimatische Situation**
 Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig. Eingriffe sollten nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. angrenzenden Flächen führen. Der Vegetationsanteil sollte erhalten werden.
- Günstige bioklimatische Situation**
 Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig. Eingriffe sollten nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. angrenzenden Flächen führen und die Baukörperstellung beachtet werden. Der Vegetationsanteil sollte erhalten werden.
- Weniger günstige bioklimatische Situation**
 Mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation werden empfohlen. Nachverdichtungen sollten nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. angrenzenden Flächen führen und die Baukörperstellung beachtet sowie möglichst eine Erhöhung des Vegetationsanteils angestrebt werden.
- Ungünstige bioklimatische Situation**
 Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind notwendig. Sie sollten sich sowohl auf die Tag- als auch Nachtsituation auswirken. Nachverdichtungen sollten nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. angrenzenden Flächen führen („Entkopplung“ und eine Verbesserung der Durchlüftung sowie möglichst eine Erhöhung des Vegetationsanteils angestrebt werden.
- Sehr ungünstige bioklimatische Situation**
 Sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind notwendig und prioritär. Sie sollten sich sowohl auf die Tag- als auch Nachtsituation auswirken. Es sollte keine weitere Verdichtung (insb. zu Lasten von Grün-/Freiflächen) erfolgen, stattdessen der Erhalt der Freiflächen und eine Verbesserung der Durchlüftung sowie möglichst eine Erhöhung des Vegetationsanteils bzw. Entsiegelungsmaßnahmen angestrebt werden.
- Siedlungsfläche ohne planungsrelevantem Stadtklima**
- Ortslage ohne planerisch relevantem Stadtklimaeffekt**
- Ortslage mit planerisch relevantem Stadtklimaeffekt**
- Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme innerhalb der Bebauung**










Die Teilfläche Süd und Nord des Bebauungsplanverfahrens „FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld“ sind in der Farbe pink dargestellt

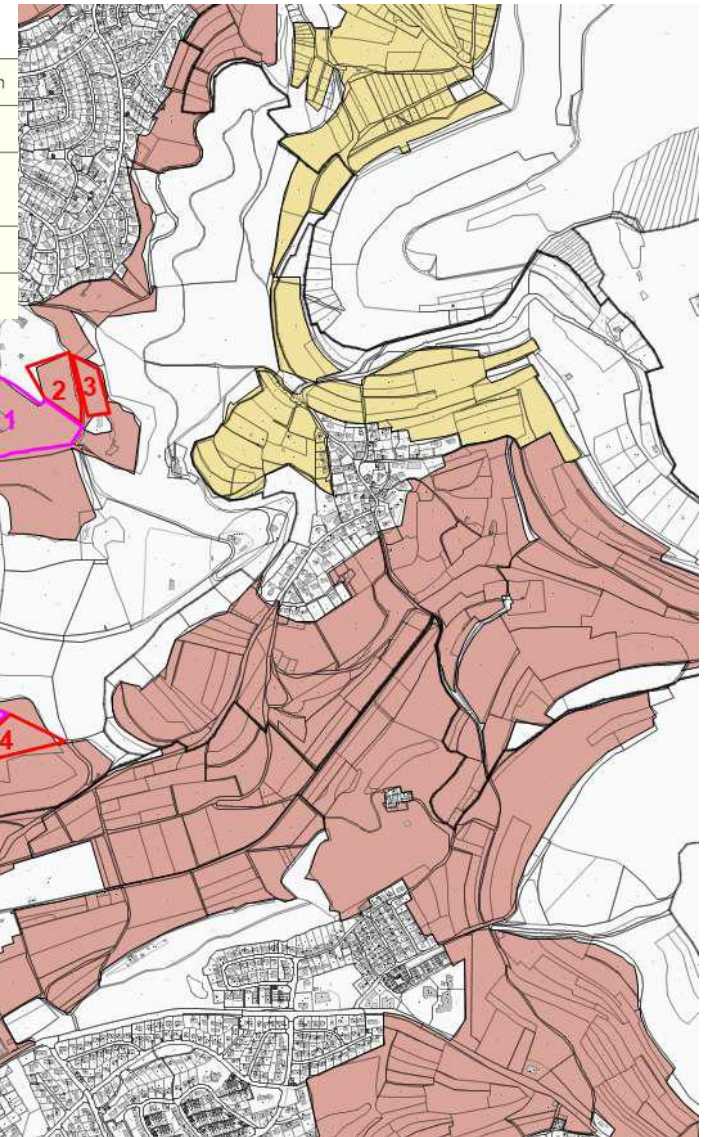


Die Teilfläche Süd und Nord des Bebauungsplanverfahrens „FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld“ sind in der Farbe pink dargestellt

22| Übersicht Standortalternativen mit Flächen Flurbilanz 2022

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	



Die Teilfläche Süd und Nord des Bebauungsplanverfahrens „FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld“ sind in der Farbe pink dargestellt

23| Bebauungsplanentwurf Teilfläche Nord (07.04.2026)



"Ruckenhöhe", Plan Nr. LXXVII-01,
s durch Regierungspräsidium 24.09.1951

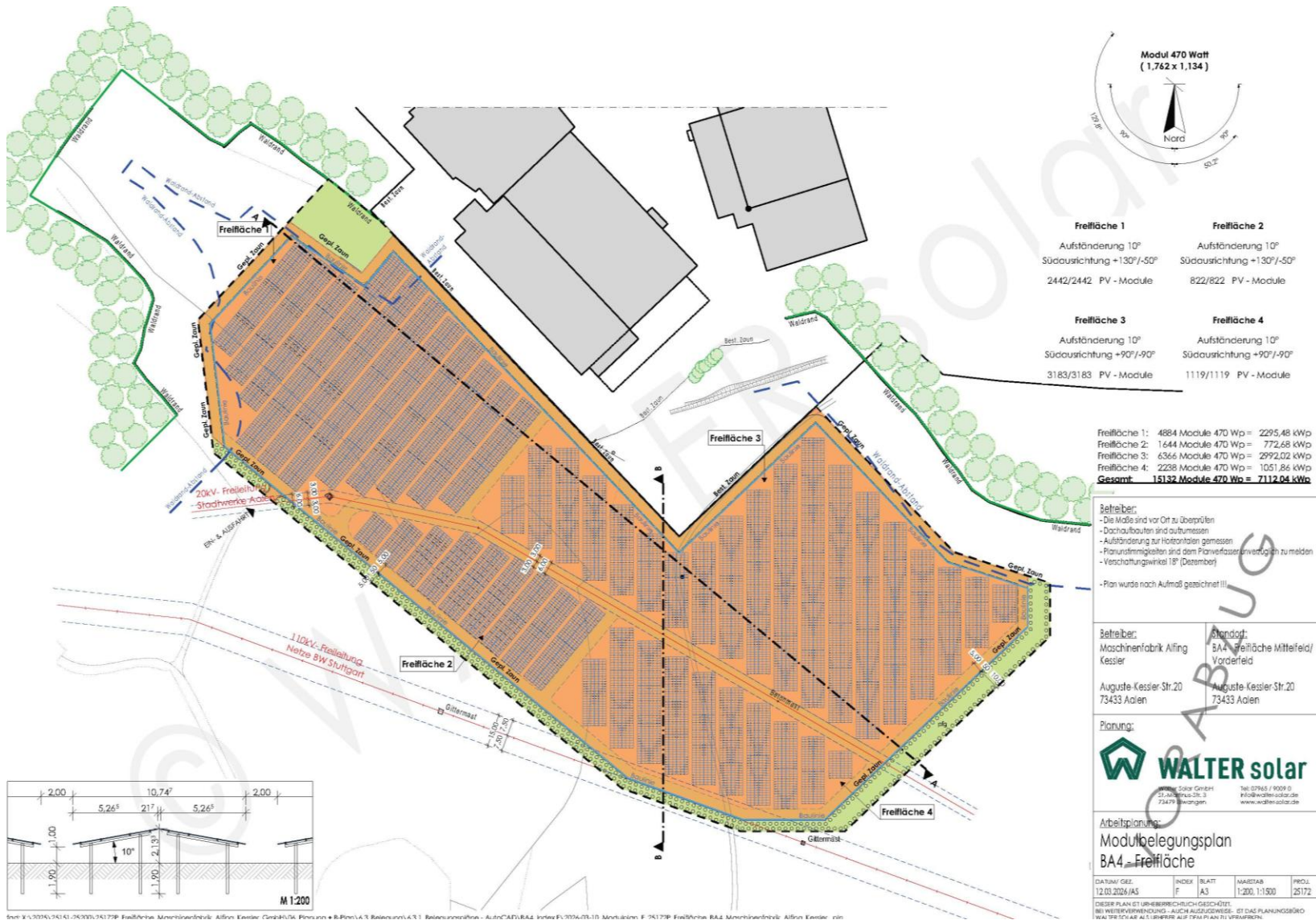
24 | Modulbelegungsplan Teilfläche Nord (12.03.2026)



25| Bebauungsplanentwurf Teilfläche Süd (07.04.2026)



26 | Modulbelegungsplan Teilfläche Süd (12.03.2026)





Gedenktafel::
Orte der
Erinnerung:
„Die
Produktionsstollen
für Alfing 1944/45“



28| Photos vom Freibad Spiesel mit Blick auf Teilfläche Nord

Das Gelände wurde vor allem hier, auf der untersten Ebene zum Freibad und den Tennisplätzen hin 2019 nochmals umgestaltet und eine Retentionsmulde zum Rückhalt von Starkregen - Hangwasser angelegt (siehe Fotos vom 04.04.2019). 67-Je

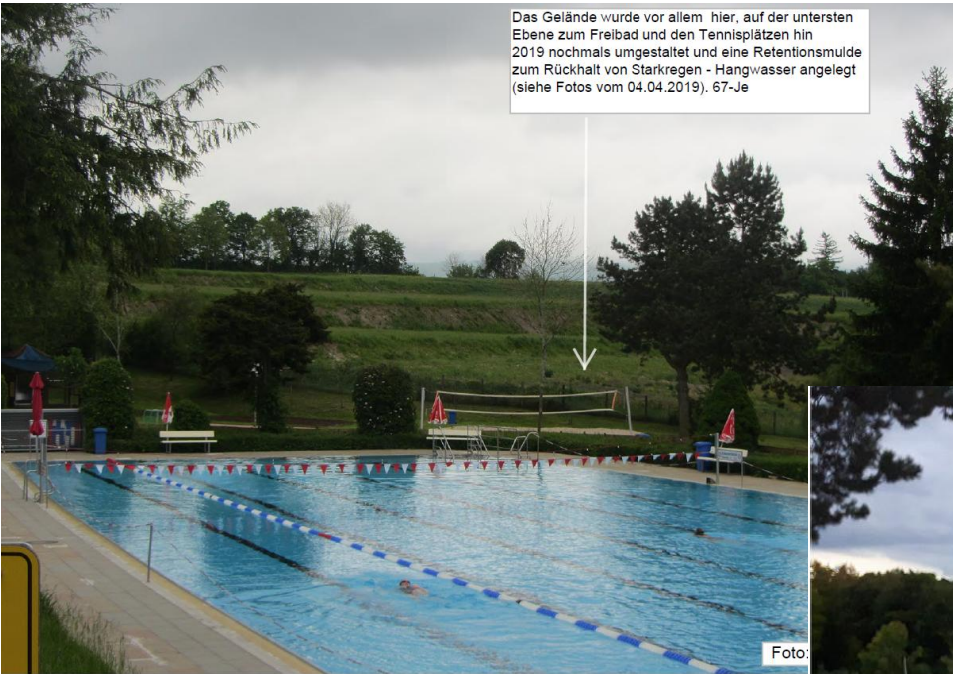


Foto:



Foto: 67-Je, 21.06.2025



Foto: 67-Je, 21.09.2025

Blickbeziehungen für Spaziergänger vor allem vom Wanderweg zwischen dem Hirschbachtal und dem Besucherbergwerk "Tiefer Stollen". Die FF-PV-Anlage lässt sich für dort, ca. 25 Höhenmeter "über der Anlage" befindliche Betrachter kaum "verstecken". Ein gewisse optische Abmilderung kann eventuell durch randlich angepflanzte Gehölzgruppen oder auch durch Baumpflanzungen entlang der ca. 100 bis 150 m von der Anlage entfernten Südwestgrenze des "Vorhaben" -Flst. 1611 erreicht werden.

B-Plan-Aufstellung 77-04
FF-PV Firma Alfing

- Teilfläche Süd "Mittel- und Vorderfeld" nördlich Rötenberghof
- Hinweise für Stadtplanungsamt zusammengestellt:
Grünflächenamt - Landschaftsplanung 67-Je, 15.01.2026