

Anlage 1

Begründung gem. § 9 BauGB
zum



Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“ in den Planbereichen 77-05, 77-07 und 77-08 in Aalen-Wasserralfingen, Plan Nr. 77-05/3 und Satzung über örtliche Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet Plan Nr. 77-05/3 sowie 133. FNP-Änderung „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“
Aufstellungsbeschlüsse

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	1
2.	Bestehende Situation und Rechtsverhältnisse	1
2.1.	Eigentumsverhältnisse	1
2.2.	Planungsrecht	1
2.3.	Alternativenprüfung und Standortwahl	1
3.	Erfordernis der Planaufstellung	2
4.	Übergeordnete Planungen	2
4.1.	Landesentwicklungsplan BW (LEP)	2
4.2.	Regionalplan Ostwürttemberg	3
4.3.	Flächennutzungsplan und 133. FNP Änderung „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“	5
4.4.	Landschaftsplan	6
4.5.	Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	6
5.	Städtebauliches Konzept und Erschließung	7
6.	Grünordnung / Umweltbericht und Artenschutz	8
7.	Klimaschutz	9
8.	Ver- und Entsorgung	10
9.	Altlasten	10
10.	Immissionen	10
11.	Satzung über örtliche Bauvorschriften § 74 LBO	10
12.	Zusammenfassung	11
13.	Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	13

Anlage 2

Plananlagen zur Begründung

1. Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Aalen-Wasseralfingen, im Süden des Firmengeländes der Maschinenfabrik Alfing Kessler GmbH. Es liegt in direkter Verlängerung der bestehenden Halle „Alfing 31“.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4,33 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist im Abgrenzungsplan dargestellt (Anlage 2).

2. Bestehende Situation und Rechtsverhältnisse

2.1. Eigentumsverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in privater Hand.

2.2. Planungsrecht

Bestehende Bebauungspläne

Der geplante Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“, Plan Nr. 77-05/3 überlagert im nördlichen Bereich den seit 07.01.1988 bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“, Plan Nr. 77-05. Im Bereich der Überlagerung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ und „Fläche für Forstwirtschaft“ fest.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“, Plan Nr. 77-05 vom 07.01.1988 wird aufgehoben, soweit dieser vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“, Plan Nr. 77-05/3 überlagert wird.

Aufgestellter Bebauungsplan „FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld“, Plan Nr. 77-04

Die geplante Halle liegt zu einem großen Teil in der „Teilfläche Süd“, des am 21.05.2026 aufgestellten Bebauungsplans „FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld“. Zur geplanten Halle des aktuellen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“ gab es bereits Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Regionalverband, u.a. deshalb, weil die geplante Halle in einem regionalen Grünzug liegt.

Der Regionalverband Ostwürttemberg empfiehlt bei Realisierung der Halle auf die geplante FF-PV der Teilfläche Süd zu verzichten, da der Landschaftsraum aufgrund der Zielsetzungen der Regionalplanung in diesem Bereich beide Nutzungen nicht vertragen würde. Das Regierungspräsidium Stuttgart und der Regionalverband haben erklärt, dass die geplante Halle noch im Rahmen der kommunalen Ausformung der Raumnutzungskarte des Regionalplans Ostwürttemberg 2035 betrachtet werden kann, d.h. dass keine Regionalplanänderung erforderlich ist. Dies jedoch nur, wenn von der bislang geplanten FF-PV im Süden der Mafa abgesehen wird. Dann würde der Bebauungsplan für die geplanten FF-PV-Flächen nur für die „Teilfläche Nord“, d.h. nördlich des Erzweges, weiterentwickelt werden.

2.3. Alternativenprüfung und Standortwahl

Aufgrund der Eile dieses Bebauungsplanverfahrens wird die Alternativenprüfung im nachfolgenden Verfahrensschritt, dem Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfs, ausführlicher erörtert. Die Flächen auf dem Firmengelände der Maschinen-

fabrik Alfing Kessler GmbH sind ausgereizt. Außerhalb der Firmenfläche der Alfing Kessler GmbH gibt es bereits auf dem Firmengelände der SHW Logistikhallen der Firma Alfing Kessler GmbH.

Mit dem geplanten vergrößerten überdachten Logistikhof, der sich zwischen der bestehenden Halle „Alfing 31“ und der geplanten Halle in der direkten Verlängerung bildet, entstehen Synergieeffekte, was den Standort an dieser Stelle begründet. Die Ebene der Produktion ist in der geplanten Halle auf dem gleichen Niveau geplant, wie in der bestehenden Halle „Alfing 31“.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Maschinenfabrik (Mafa) Alfing Kessler GmbH in Aalen-Wasseralfingen plant im Süden des bestehenden Firmengebäudes „Alfing 31“ eine neue Halle für die mechanische Bearbeitung. Die Mafa stellt Präzisionsbauteile aus Stahl und Härtemaschinen her. Aktuelle Kundenaufträge der Mafa können neben bereits laufenden Aufträgen in den kommenden Jahren nicht in den bestehenden Werkshallen erbracht werden. Um ihre Aufträge vertragsgerecht erfüllen zu können, ist für die Mafa die zügige Schaffung von Baurecht und die Errichtung der geplanten Halle erforderlich.

Die geplante Halle liegt zu einem geringen Teil im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“, Plan Nr. 77- 05, der seit 07.01.1988 rechtskräftig ist, weshalb ein neuer Bebauungsplan und eine Flächennutzungsplanänderung benötigt werden. Die Alternative für die Mafa ist diese neuen Aufträge in China oder den USA zu fertigen.

Der Umsatz der Mafa steigt seit Jahren kontinuierlich. Für das Jahr 2030 ist eine Steigerung von ca. 160 Mio. € geplant (ausgehend vom Umsatz von 2026); mit den neuen Kundenaufträgen wäre am Standort Wasseralfingen eine weitere deutliche Umsatzsteigerung möglich. Dadurch könnten über 200 neue Arbeitsplätze in Wasseralfingen geschaffen werden. Die Standortentscheidung der Mafa für Wasseralfingen bedarf entsprechender Planungssicherheiten, was ein besonders rasches Durchführen dieses Bebauungsplanverfahrens erforderlich macht.

Die geplante Halle dient der langfristigen Standortsicherung der Mafa in Wasseralfingen und der Sicherung der Arbeitsplätze. Mit der Realisierung der Halle anstelle der FF-PV im Süden der Mafa verbleibt mehr landwirtschaftliche Fläche in diesem Bereich (s.o. Kap. 2.2 „Aufgestellter Bebauungsplan „FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld“). Die Mafa ist bemüht die Belange der aktiven Landwirtschaft trotz des umfangreichen Eingriffs möglichst auch weiterhin zu wahren.

Mit dem Bebauungsplanverfahren „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“ wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gewährleistet.

4. Übergeordnete Planungen

4.1. Landesentwicklungsplan BW (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche ist folgender Plansatz des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

Plansatz 5.3.2 (Z) LEP

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Durch die Planung entfällt Ackerfläche von etwa 2,5 ha. Das Plangebiet liegt mit Ausnahme der bestehenden Gewerbeflächen, und der daran angrenzenden Flächen für Forstwirtschaft, innerhalb der Vorbehaltsflur II (s. Anl. 2 „Übersicht Flurbilanz 2022“). Höherwertiger als die Wertstufe „Vorbehaltsflur II“ sind die Wertstufen „Vorbehaltsflur I“ und „Vorrangflur“.

Der Großteil der Flächen östlich von Wasseralfingen ist als Vorbehaltsflur II eingestuft, in untergeordnetem Umfang gibt es auch Flächen mit Vorbehaltsflur I und Vorrangflächen. Zwischen den Waldflächen sind auch Flächen mit Grenzflur vorhanden.

Mit dem Pächter der landwirtschaftlichen Flächen soll eine einvernehmliche Lösung angestrebt werden.

4.2. Regionalplan Ostwürttemberg

Im Regionalplan Ostwürttemberg 2035 liegt das Plangebiet teilweise innerhalb

- des regionalen Grünzuges
- einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft,
- einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und
- im nördlichen Bereich in der Siedlungsfläche Bestand – Industrie und Gewerbe.

Plansatz 3.1.1 Regionale Grünzüge

“(1) Z Die Regionalen Grünzüge bilden ein großräumiges, zusammenhängendes Freiraumnetz, das zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Klima, Luft, Boden, Wasser), der biologischen Vielfalt, der Siedlungsgliederung, der landschaftsbezogenen Erholung, des Landschaftsbilds sowie der nachhaltigen land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung dient. Die Regionalen Grünzüge sind in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete festgelegt. In ihnen sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den Funktionen der Regionalen Grünzüge nicht vereinbar sind.“

Plansatz 3.2.1.2 Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege

“(1) G Gebiete, die der Ergänzung der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege und der Aufwertung von Landschaftsräumen dienen können und sich besonders zur Entwicklung der Landschaftsfunktionen durch Kompensationsmaßnahmen eignen, sind als Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In ihnen ist dem Umsetzungspotenzial von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen v.a. für den Biotopverbund bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.“

Plansatz 3.2.1.2 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft

“(1) G Flächen, die aufgrund ihrer Bodengüte und der Bewirtschaftbarkeit gut geeignet sind für eine Produktion von Lebensmitteln und landwirtschaftlichen Rohstoffen, sind als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Flächennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.

(2) G Eine Inanspruchnahme der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft für andere Zwecke soll im Falle fehlender Alternativen nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Bei der Ausweisung von Siedlungsflächen sollen bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch genommen werden, sofern sie nicht aufgrund ihrer ökologischen Funktionen von Bedeutung sind.”

Grundsätzlich sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Da das Plangebiet zum überwiegenden Teil innerhalb eines Regionalen Grünzuges liegt, stellt dies einen Zielverstoß dar. Deshalb wurde sowohl am 29.07.2026 als auch 06.08.2026 ein Gespräch mit Vertretern des Regierungspräsidiums Stuttgart, dem Regionalverband Ostwürttemberg und der Stadt Aalen geführt. (Im Gespräch am 29.07.2026 waren noch weitere Beteiligte anwesend). Bereits im Gespräch am 29.07.2026 wurde vom Regionalverband Ostwürttemberg gemäß Protokoll dieses Gespräches folgendes geäußert:

- *„Die kommunale Ausformung kann im vorliegenden Fall ein passendes Instrument in der Regionalplanung für die Verfahrensbeschleunigung ohne Zielabweichungsverfahren und ohne Regionalplanänderungsverfahren sein.*
- *Empfehlung: Planung nicht auf den bestehenden Prozess aufsetzen*
- *Das Instrument kann nur dann eingesetzt werden, wenn auf die FF-PV im Bereich Vorder- und Mittelfeld verzichtet wird und PV nur auf dem Gebäude realisiert wird.*
- *Als Kompensation könnte die FF-PV im Salchenfeld möglicherweise ohne Regionalplanänderung (Regionaler Grünzug) umgesetzt werden.*
- *Aussagen wurden auf Basis der bislang vorliegenden Planung getroffen vorbehaltlich einer Detailbewertung.”*

Diese Aussage wurde vom Regionalverband im Gespräch am 06.08.2026 noch einmal bekräftigt. Er hat erneut empfohlen, bei Realisierung der Halle auf die geplante FF-PV der Teilfläche Süd zu verzichten, da der Landschaftsraum aufgrund der Zielsetzungen der Regionalplanung in diesem Bereich beide Nutzungen nicht vertragen würde.

Das Regierungspräsidium Stuttgart und der Regionalverband haben erklärt, dass das Instrument der kommunalen Ausformung des Regionalplans, d.h. ohne Regionalplanänderung, nur möglich ist, wenn auf die geplante FF-PV-Fläche im Süden der Firma verzichtet wird. Es handelt sich dabei um die „Teilfläche Süd“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld“, Plan Nr. 77-04, sowie die 127. FNP-Änderung in diesem Bereich. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.2026 im Gemeinderat gefasst. Die Größe der „Teilfläche Süd“ beträgt ca. 5,50 ha. Die kommunale Ausformung des regionalen Grünzugs schränkt

die grundsätzliche regionalplanerische Funktion dieses Ziels der Raumordnung nicht ein, weshalb diese hier zum Tragen kommt.

4.3. Flächennutzungsplan und 133. FNP Änderung „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“

Der gemeinsame „Flächennutzungsplan (FNP) für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen“ (Aalen-Essingen-Hüttlingen) – einschließlich integriertem Landschaftsplan (LP), ist am 19.07.2006 wirksam geworden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“ (Plan Nr. 77-05/3) folgendermaßen dargestellt:

- Bestehende gewerbliche Baufläche (ca. 10 % des Plangebietes)
- Bestehende Fläche für Wald (ca. 32 % des Plangebietes)
- Bestehende landwirtschaftliche Fläche (ca. 58 % des Plangebietes)

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen sind in der Wirklichkeit nicht mehr vorhanden, mit Ausnahme der Waldflächen entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze. Bei den anderen Waldflächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, jedoch in der Wirklichkeit nicht mehr vorhanden sind, handelt es sich jedoch rechtlich um Waldflächen.

In der Stellungnahme des Geschäftsbereiches Wald- und Forstwirtschaft vom 30.07.2026 zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens „FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld“ vom 21.05.2026 wird u.a. folgendes mitgeteilt:

„...Fläche 1 - Mittel- und Vorderfeld: Bei der Planzeichnung wurde vom Wald, welcher auf Flurstück 1611 vorhanden ist ein Waldabstand von 30 m ausgewiesen. Dies betrifft allerdings nur die Waldflächen, die momentan auf dem Luftbild als bestehender Wald erkennbar sind.

Auf Flurstück 638, auf welchem sich ein Fabrikgebäude befindet, ist am südöstlichen Grundstücksende eine „Freifläche“. Bei dieser Freifläche handelt es sich um Wald. Diese Fläche wurde im Zuge eines Waldumwandlungsgenehmigungsverfahrens als Ausgleichsfläche festgelegt. Mit Verfügung vom 02.09.2014 wurde damals eine Umwandlungsgenehmigung erlassen. In dieser wurde eine Ersatzaufforstung auf Flurstück 638 als forstrechtlicher Ausgleich festgelegt. Die ursprüngliche Frist zur Durchführung der Ersatzaufforstung war der 31.12.2015. Diese wurde zunächst mit Verfügung vom 04.01.2019 und letztmals mit Verfügung vom 31.12.2022 auf den 31.12.2022 verlängert. 2022 fand die Aufforstung der Fläche statt, welche in den Folgejahren allerdings massive Ausfälle verzeichnete und infolge eines Totalausfalls in 2026 als Vorbereitung für die Wiederholungsanpflanzung gemulcht wurde. Hierfür wurde bereits ein Auftrag zur Bepflanzung erteilt, welche im Herbst 2026 durchgeführt werden soll. Daher handelt es sich bei dieser Fläche rechtlich um Wald.“

Aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplans im Plangebiet widerspricht der Bebauungsplanentwurf „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“ den Vorgaben des Flächennutzungsplans, was eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans erforderlich macht.

Insoweit müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Zuge der 133. FNP-Änderung „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“ angepasst werden

(sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB). Dadurch wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Das Erfordernis der Planaufstellung, das städtebauliche Konzept und die Erschließung sind ausführlich im Kapitel 1 und Kapitel 5 der Begründung dargestellt. Daher findet sich die Begründung als Anlage der 133. FNP-Änderung im Bereich „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“ in Kapitel 1 und 5, und wird an dieser Stelle nicht erneut ausführlich wiederholt. Die Änderung des Flächennutzungsplans für die Verwaltungsgemeinschaft Aalen im Bereich „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“ wird zu folgender neuer Darstellung führen:

- Geplante gewerbliche Baufläche und
- Im südlichen und westlichen Bereich „landwirtschaftliche Fläche“

4.4. Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet folgendermaßen dargestellt:

- Bestehende gewerbliche Baufläche
- Bestehende Fläche für Wald
- Bestehende landwirtschaftliche Fläche
- Darstellung von zwei kleinen Feuchtflächen (Röhrichte- und Großseggenrieder) im Bereich der bestehenden landwirtschaftlichen Fläche)

Im Süden, außerhalb des Plangebietes liegt die geplante Maßnahmenfläche „M Wass 17 Streuobstbestände um Röttenberg“. Für diese gibt es im Landschaftsplan folgende Beschreibung und Zielsetzung:

„Sehr gut ausgeprägter, markanter Streuobstbestand um die landwirtschaftlichen Hofstellen Röttenberg nördlich der Sportanlagen im Hirschbachtal. Die Streuobstbestände setzen sich südlich der Gemarkungsgrenze in der Maßnahmenfläche M AA-Ost 01 fort. Zielsetzung: Erhalt (Nachpflanzung und Pflege) der landschaftsbildprägenden Streuobstwiesen, extensive Bewirtschaftung fortführen.“

4.5. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung als Raumordnungsplan festgelegt.

Plansatz I.1.1 (Z)

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Für das Bebauungsplangebiet „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“ wurden für die Prüfung im Hinblick auf das Hochwasserrisiko die maßgebenden Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg gesichtet.

Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten liegt für das Plangebiet keine Hochwassergefährdung vor. Das Plangebiet liegt nicht in einer HQ 100-Fläche. Ebenso nicht in einem HQ 10-, HQ 50- oder HQ -Extrembereich (s. Anlage 2).

Plansatz I.2.1 (Z)

„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Generell liegt das Plangebiet außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete, sodass ein negativer Einfluss durch oberirdische Gewässer ausgeschlossen werden kann.

Die Stadt Aalen hat eine Starkregengefahrenkarte erstellen lassen. Bei den Plananlagen zur Begründung (s. Anlage 2) ist die Starkregengefahrenkarte aus dem GIS der Stadt Aalen aus dem Jahr 2024 dargestellt. Es sind die „Außergewöhnlichen Überflutungstiefen“ dargestellt, was einem ca. 100-jährigen Niederschlagsereignis entspricht, und die „Extremen Überflutungstiefen“. Diese entsprechen einem Jahrhundert- oder Jahrtausendereignis, das rein statistisch noch seltener als 1-mal in 100 bis 1.000 Jahren vorkommt. Ebenso ist in der Plananlage eine Legende mit den Höhen der Überflutungstiefen angegeben.

Auf der Starkregengefahrenkarte ist zu erkennen, dass es entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in einem gewissen Bereich zu einer Überflutungsfläche kommt, ebenso in etwas geringerem Ausmaß im südwestlichen Bereich.

Aufgrund dieser Gegebenheit ist die Halle so zu planen, dass das abfließende Oberflächenwasser kontrolliert abgeführt wird, sodass sowohl im Plangebiet selbst, als auch in der Umgebung keine Schäden durch Starkregen auftreten.

Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen und Hinweise festzulegen.

5. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Die Maschinenfabrik Alfing Kessler GmbH plant im Süden ihres Firmengeländes eine neue Halle. Diese Halle soll in der direkten Verlängerung der bestehenden Halle „Alfing 31“ realisiert werden.

Die geplante Halle ist ca. 150 m lang und 105 m breit und weist vier Nutzungsebenen auf. (s. Anlage 2; Lageplan und Schnitte). Zwischen der bestehenden Halle und der neuen Halle ist ein gemeinsamer überdachter Logistikhof mit 30 m Tiefe geplant. Die Ebene der Produktion der neuen Halle (mechanische Bearbeitung) soll das gleiche Niveau aufweisen wie das der bestehenden Halle „Alfing 31“. Die Ebene der Produktion ist in den dargestellten Schnitten die Ebene 0. Die Neigung der Halle darf nicht steiler sein als 6 bis 8 Grad. Auf der Ebene 1 sind auch Büros geplant, die oberste Ebene ist die Lüftungsanlagenebene.

Eine Umfahrung der Halle ist aus brandschutzrechtlichen Gründen notwendig.

Das bestehende Gelände ist an der nordöstlichen Ecke, d.h. zwischen der bestehenden Halle „Alfing 31“ und der bestehenden Halle Alfing 29 ca. 440 Meter hoch. Von dort steigt es bis zum südlichsten Punkt des Plangebietes auf 466 Meter an. Das ist ein Höhenunterschied von ca. 26 Metern. In dieser diagonalen Richtung ist das Plangebiet ca. 300 Meter lang, und weist eine Steigung von Nord nach Süd von ca. 8,7 % auf. Aufgrund dieser Topographie entstehen durch die geplante Halle insbesondere im Süden und Westen größere Böschungen. Die Böschungen sind mit einem Böschungsverhältnis von 1: 2,5 geplant, was einer Neigung von ca. 20 Grad entspricht. Nach Aussagen des Architekten können bei dieser Neigung Rutschungen vermieden werden. Die Böschungen sollen auch landwirtschaftlich genutzt werden können. Im Nahbereich der Halle ist eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern aus städtebaulicher, landschaftsplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht notwendig. Die Halle soll mit extensiver Dachbegrünung und mit PV-Anlagen geplant werden.

Im Zuge der weiteren Planung der Halle wird versucht die Halle noch dahingehend besser in das Gelände einzubinden, um die Höhe der Böschungen zu reduzieren. Dies ist evtl. durch eine geänderte Grundrissorganisation möglich, sodass die Nutzungen die kein Tageslicht benötigen im Hang liegen. Dadurch könnte sich auch die Abgrenzung des Plangebietes noch etwas verkleinern.

Ob im künftigen Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“ ein Gewerbe- oder ein Industriegebiet festgesetzt wird, ist mit Informationen zu den genauen Betriebsbedingungen mit der Gewerbeaufsicht des Landratsamtes abzustimmen.

Im Lageplan der Halle (Anlage 2) ist zu sehen, dass auf der Nordseite des Plangebietes Waldflächen angrenzen. Hier ist ein Waldabstand von 30 Meter einzuhalten, bzw. eine Waldumwandlung auch in diesem Bereich zu beantragen. Für die Flächen, die im bestehenden Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“ als „Flächen für Forstwirtschaft“ festgesetzt sind, und vom Plangebiet für die geplante Halle teilweise überlagert werden (s. Anlage 2), ist ebenfalls eine Waldumwandlung zu beantragen. Siehe auch Kap. 4.3 „Flächennutzungsplan und 133. FNP-Änderung „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“.

Im südlichen Bereich des Plangebiets sind eine oberirdische 20 KV- Stromleitung der Stadtwerke Aalen, und eine oberirdische 110 KV- Stromleitung vorhanden, die von der Netze BW GmbH betrieben wird. Die 20-KV-Stromleitung muss vermutlich verlegt werden, dies ist im weiteren Verfahren zu klären.

Bei der 20-KV-Stromleitung ist ein Abstand von 3,0 m beidseits der Leitungsachse einzuhalten; bei der 110-KV-Stromleitung ein Abstand von 25 m beidseits der Leitungsachse. Hier sind im Bebauungsplan entsprechende Leitungsrechte und Schutzstreifen festzusetzen.

6. Grünordnung / Umweltbericht und Artenschutz

Zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“ (Plan Nr. 77-05/3) wird ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt, der die Eingriffs- und Ausgleichsproblematisik entsprechen dem BNatSchG bearbeitet. Ebenso ist eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung zu erstellen.

Im „Umweltbericht“ (gemäß § 2 a BauGB) müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden, um so möglichst allgemein verständliche Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden, im Verfahren darlegen zu können. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist Teil des Planverfahrens (Teil der Begründung) und wird bis zur Endfassung der Planbegründung als Grundlage für die Abwägung der Umweltbelange mit den anderen Belangen fortentwickelt.

Ein wesentlicher Aspekt sind hierbei die Flächen für Forstwirtschaft, für die an anderer Stelle ein Ausgleich zu schaffen ist.

Siehe hierzu die Stellungnahme des Geschäftsbereiches Wald- und Forstwirtschaft vom 30.07.2026 im Kap. 4.3 „Flächennutzungsplan und 133. FNP Änderung „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfig“.

Wie diese Waldflächen auszugleichen sind ist mit den übergeordneten Behörden abzustimmen. Hier muss eine Waldumwandlungsgenehmigung beim Landratsamt (LRA), Geschäftsbereich Wald- und Forstwirtschaft (=untere Forstbehörde), und Regierungspräsidium Freiburg (RP Freiburg = obere Forstbehörde) beantragt werden.

7. Klimaschutz

Unter Berücksichtigung der internationalen, europäischen und nationalen Klimaschutzziele und -maßnahmen sollen die Treibhausgasemissionen in Baden-Württemberg gemäß § 10 Klimaschutz und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) im Vergleich zu den Gesamtemissionen des Jahres 1990 zur Erreichung der Netto-Treibhausgasneutralität bis 2040 schrittweise verringert werden. Bis zum Jahr 2030 erfolgt eine Minderung mindestens über den Zielwert 65 Prozent nach § 3 Absatz 1 Nummer 1 des Bundes-Klimaschutzgesetzes hinaus.

Die Klimaschutzziele können nur erreicht werden, wenn der Klimaschutz auf allen Ebenen engagiert vorangetrieben und konkrete Maßnahmen umgesetzt werden. Das KlimaG BW richtet sich daher mit einer allgemeinen Verpflichtung zum Klimaschutz an alle Bürgerinnen und Bürger sowie mit besonderen Regelungen an das Land, die Kommunen und die Wirtschaft.

Laut „Klimagerechtes Flächenmanagement der Stadt Aalen“ befindet sich das Plangebiet in einem Leitbahnkorridor einer Kaltluftleitbahn, und zwar der Kaltluftleitbahn „Hirschbachtal Nord“. Die Grün- und Freiflächen werden mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung bewertet und als besonders wichtige klimaökologische Ausgleichsräume mit einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung (s. Anlage 2 „Planungshinweiskarte Stadtklimaanalyse Aalen“ - Legende Grün- und Freiflächen).

Weiterhin sind in der Planungshinweiskarte die Wirkungsräume der Siedlungs- und Gewerbeflächen und ihre bioklimatische Situation dargestellt (s. Anlage 2 „Stadtklimaanalyse Aalen – Planungshinweiskarte – Legende Siedlungs- u. Gewerbeflächen). Die direkt an das Plangebiet angrenzenden Gewerbeflächen im Norden sind als Flächen mit einer „sehr günstigen bioklimatischen Situation“ dargestellt; die daran

angrenzenden Gewerbeflächen bis zum Erzweg sind als „günstige bioklimatische Situation“ dargestellt.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, mit welchen Maßnahmen die Auswirkungen auf die Kaltluftleitbahn so gering wie möglich gehalten werden können.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über das nördlich angrenzende Firmengelände der Alfing Kessler GmbH erschlossen.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob die Ver- und Entsorgung über den Anschluss an die bestehenden Leitungen erfolgen kann.

Die Versickerung und das Ableiten des unverschmutzten Oberflächenwassers ist im weiteren Verfahren zu planen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets sind eine oberirdische 20 KV- Stromleitung der Stadtwerke Aalen, und eine oberirdische 110 KV- Stromleitung vorhanden, die von der Netze BW GmbH betrieben wird. Die 20-KV-Stromleitung muss vermutlich verlegt werden, dies ist im weiteren Verfahren zu klären.

9. Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind im GIS-System der Stadt Aalen keine Altablagerungen, Altstandorte oder Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (SBV) dargestellt.

Ebenso wird in der Kampfmittelverdachtsfläche, die im GIS-System dargestellt ist, keine Verdachtsfläche angezeigt.

10. Immissionen

Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob von der geplanten Halle und dem vergrößerten Logistikhof zwischen der bestehenden Halle „Alfing 31“ und der geplanten Halle Lärmimmissionen oder andere Immissionen ausgehen, und ob dadurch die im Süden und Südwesten gelegenen „Allgemeinen Wohngebiete“ auf der Heide oder Rötenberg, oder die landwirtschaftliche Siedlung Rötenberg, betroffen sind.

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 eine den Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing" Plan Nr. 77-05/3 ergänzende Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) eine Rechtsgrundlage 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
- Anforderungen 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
- Festsetzung zu Werbeanlagen gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO.

12. Zusammenfassung

- Um das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Alfing um eine neue Halle zu erweitern soll der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“, Plan Nr. 77-05/3 aufgestellt werden.
- Die geplante Halle im Süden der Maschinenfabrik Alfing Kessler GmbH liegt zum größten Teil im Außenbereich, weshalb ein Bebauungsplanverfahren und eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich sind (133. FNP-Änderung „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“).
- Die geplante Halle liegt u.a. auch in einem regionalen Grünzug, weshalb es bereits Abstimmungen mit dem Regionalverband Ostwürttemberg und dem Regierungspräsidium Stuttgart gab (am 29.07.2026 und am 06.08.2026). Seitens dieser Behörden wurde in Aussicht gestellt, dass unter bestimmten Voraussetzungen das Instrument der kommunalen Ausformung angewendet werden kann. Das heißt ohne Regionalplanänderungsverfahren.
- Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4,33 ha.
- Die geplante Halle ist in direkter Verlängerung der bestehenden Halle „Alfing 31“ geplant. Zwischen bestehender und geplanter Halle ist ein gemeinsamer Logistikhof geplant.
- Die geplante Halle ist ca. 150 m lang und 105 m breit und weist vier Nutzungsebenen auf (s. Anlage 2; Lageplan und Schnitte). Die Halle soll mit extensiver Dachbegrünung und mit PV-Anlagen geplant werden. Für den Brandschutz ist eine Umfahrung der Halle notwendig.
- Das Plangebiet überlagert teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“, Plan Nr. 77-05 (in Kraft seit 07.01.1988). Der bestehende Bebauungsplan wird dann in den Bereichen aufgehoben, in denen er überlagert wird.
- Weiterhin überlagert das Plangebiet den am 21.05.2026 aufgestellten Bebauungsplan „FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld“ im Bereich der „Teilfläche Süd“. Vom Regionalverband wurde empfohlen auf die geplante FF-PV der Teilfläche Süd zu verzichten, da der Landschaftsraum aufgrund der Zielsetzungen der Regionalplanung in diesem Bereich beide Nutzungen nicht vertragen würde.
- Von der Planung sind Waldflächen betroffen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen sind rechtlich betrachtet Wald, auch wenn dieser in der Wirklichkeit nicht mehr vorhanden ist (s. Kap. 4.3). Ebenso sind auf der Ostseite des Plangebietes Waldflächen betroffen. Bei den zuständigen Behörden ist eine Waldumwandlung zu beantragen.
- Ob als Gebietsart ein Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzt wird ist im weiteren Verfahren mit der Gewerbeaufsicht des Landratsamtes abzustimmen. Ob Gebiete in der Umgebung der neuen Halle von Immissionen betroffen sind ist zu prüfen.
- Das bestehende Gelände ist an der nordöstlichen Ecke ca. 440 Meter hoch. Von dort steigt es bis zum südlichsten Punkt des Plangebietes auf 466 Meter an. Das ist ein Höhenunterschied von ca. 26 Metern. In dieser diagonalen Richtung ist das Plangebiet ca. 300 Meter lang, und weist eine Steigung von Nord nach Süd von ca. 8,7 % auf. Aufgrund dieser Topographie entstehen durch die geplante Halle insbe-

sondere im Süden und Westen größere Böschungen. Die Böschungen sollen auch landwirtschaftlich genutzt werden können.

- Gemäß § 2 a BauGB wird zum geplanten Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“ ein Umweltbericht erstellt, und gemäß BNatSchG ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet, der den Eingriff und Ausgleich regelt. Ebenso ist eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung notwendig. Weiterhin wird eine den Bebauungsplan ergänzende Satzung über örtliche Bauvorschriften geschaffen (§ 74 LBO).
- Aufgrund der Eile des Bebauungsplanverfahrens aber auch im Hinblick auf die erst erfolgte formelle Beteiligung im Bebauungsplanverfahren „FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld“, Plan Nr. 77-04 für die „Teilfläche Süd“ mit 127. FNP-Änderung mit ähnlicher Flächenabgrenzung, soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange auf die Dauer von 14 Tagen verkürzt werden sowie bereits vor Beschluss durch den Gemeinderat und den Gemeinsamen Ausschuss begonnen werden.

aufgestellt: Aalen, den 25.08.2026

Stadtplanungsamt, AZ: 61-621.418: 77-05/3 Wo

13. Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Deutsche Bahn Netz AG	OVA-Omnibus-Verkehr Aalen
DB InfraGO AG	Polizeipräsidium Aalen
Eisenbahn-Bundesamt	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 8 (Höhere Forstbehörde)
Ev. Pfarramt Wasseralfingen	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW
GOA - Gesellschaft im Ostalbkreis für Ab- fallbewirtschaftung mbH	Regierungspräsidium Stuttgart - Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz - Referat 44, Straßenplanung - Referat 46, Verkehr
Handwerkskammer Ulm	Regierungspräsidium Stuttgart Referat 86, Landesamt für Denkmalpflege
IHK-Industrie- und Handelskammer Ostwürttemberg	Regional-Bus-Stuttgart GmbH RBS
Kath. Pfarramt Wasseralfingen	Regionalverband Ostwürttemberg
Landratsamt Ostalbkreis - Baurecht und Naturschutz - Umwelt und Gewerbeaufsicht - Wasserwirtschaft - Landwirtschaft - Straßenbau - Wald- und Forstwirtschaft	Stadt Aalen - Amt für Bürgerservice und öffentliche Ordnung (30) - Bauordnungsamt (63) - SWA Stadtwerke Aalen GmbH - Freiwillige Feuerwehr Aalen - Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung (60) - Beirat für Menschen mit Behinderungen (BmB) - Klimabeirat - Rechtsamt (31)
Netze ODR GmbH	
	Sonstige Beteiligte
	ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad- Club e. V.

Fortsetzung Sonstige Beteiligte:	
Arbeitskreis Naturschutz Ostwürttemberg (ANO)	
Ausbaumanagement und Planung NetCom BW GmbH	
Bauernverband Ostalb-Heidenheim e.V.	
Bürgermeisteramt Essingen	
Bürgermeisteramt Hüttlingen	
CSG GmbH (Deutsche Post)	
Deutsche Telekom Technik GmbH	
Körperbehindertenverein Ostwürttemberg e.V.	
sdt.net AG	
terranets bw GmbH	
TransnetBW GmbH	
Vodafone BW GmbH	