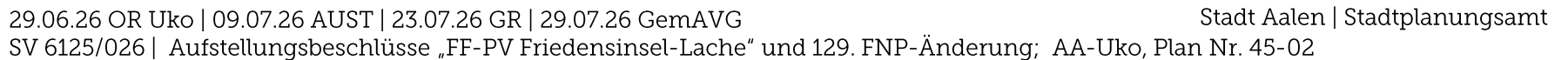


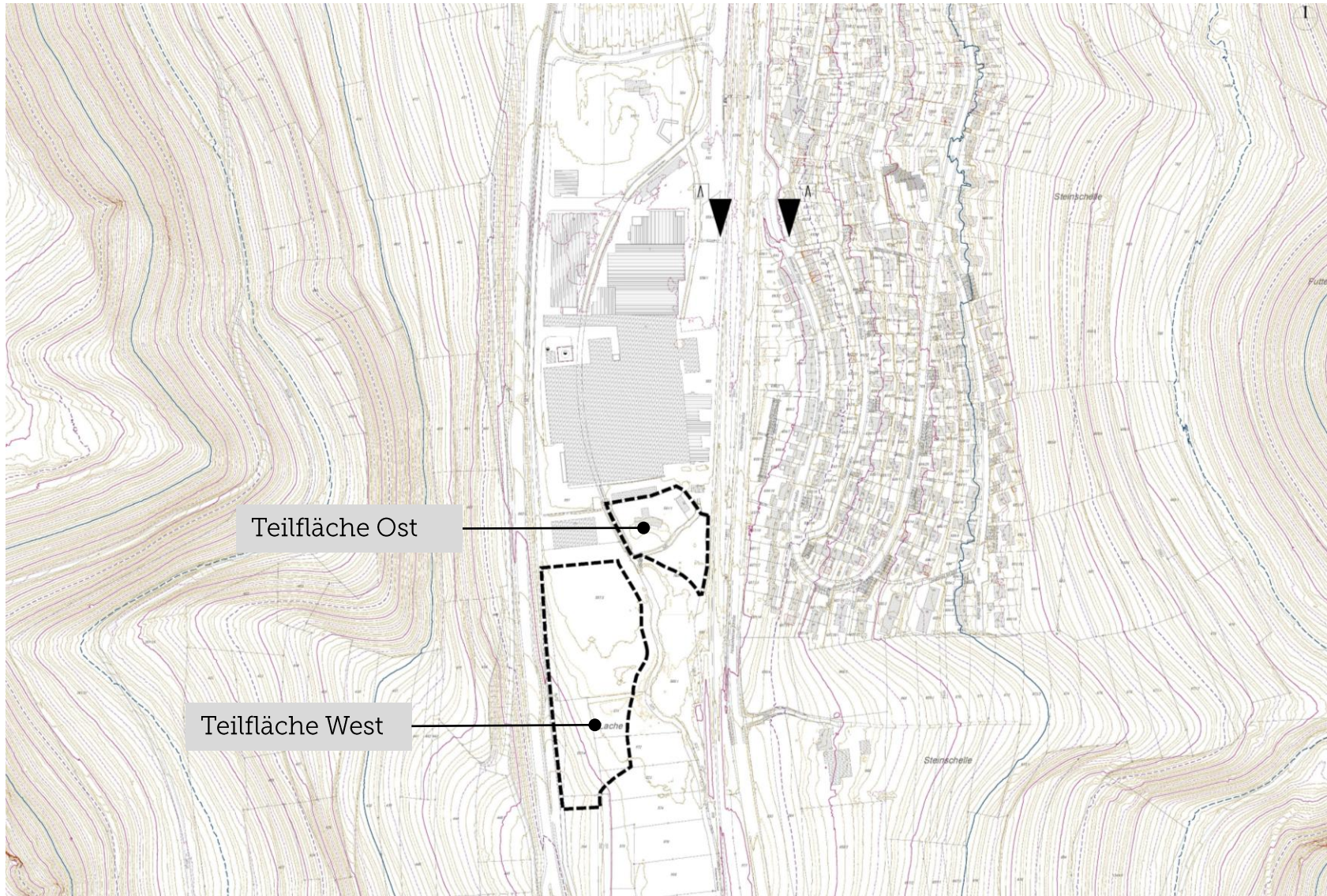
Anlage 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„FF-PV Friedensinsel-Lache“, Plan Nr. 45-02
in AA-Unterkochen,
sowie 129. FNP-Änderung „FF-PV Friedensinsel-Lache“

SV 6125/026 Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen
Bebauungsplans gem. § 12 BauGB
Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 BauGB

OR Uko	29.06.2026	Ö
AUST	09.07.2026	Ö
GR	23.07.2026	Ö
GemAVG	29.07.2026	Ö





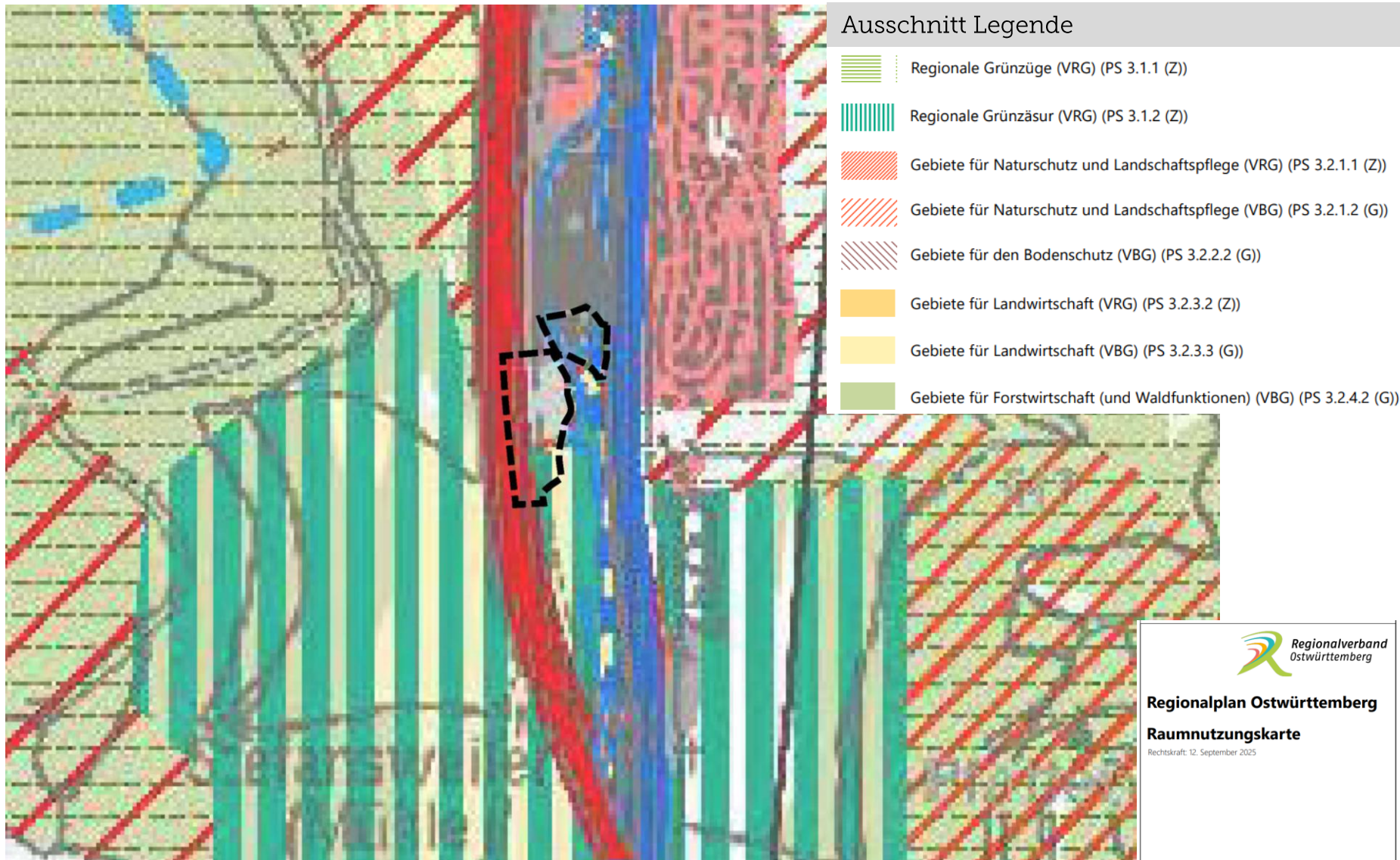
4| Orthofoto und Abgrenzung

Gemarkung: Unterkochen
Flur: Unterkochen









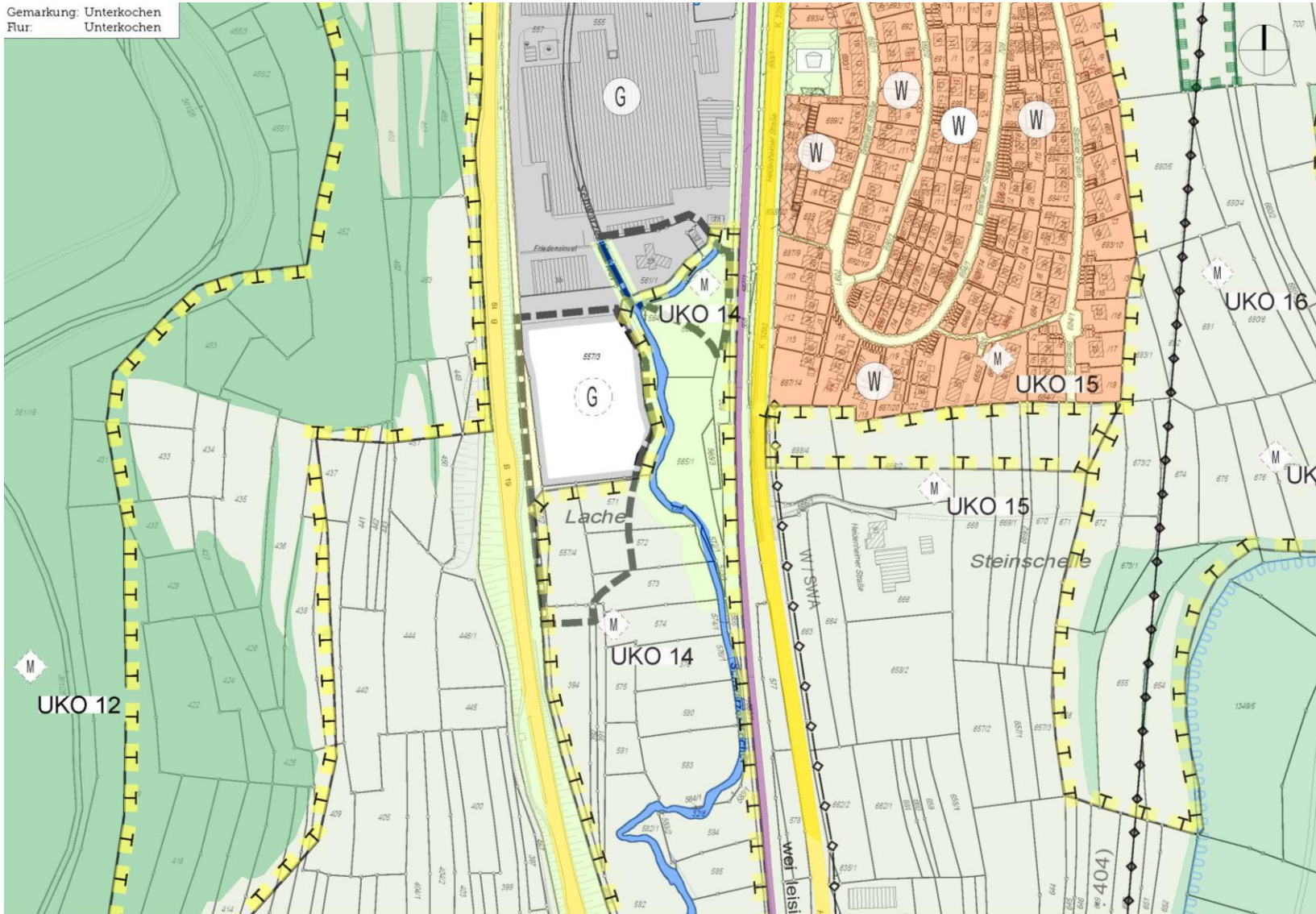
8 | Landschaftsplan (LP) mit Abgrenzung der beiden Teilflächen

Gemarkung: Unterkochen
Flur: Unterkochen



9| Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) und Abgrenzung

Gemarkung: Unterkochen
Flur: Unterkochen

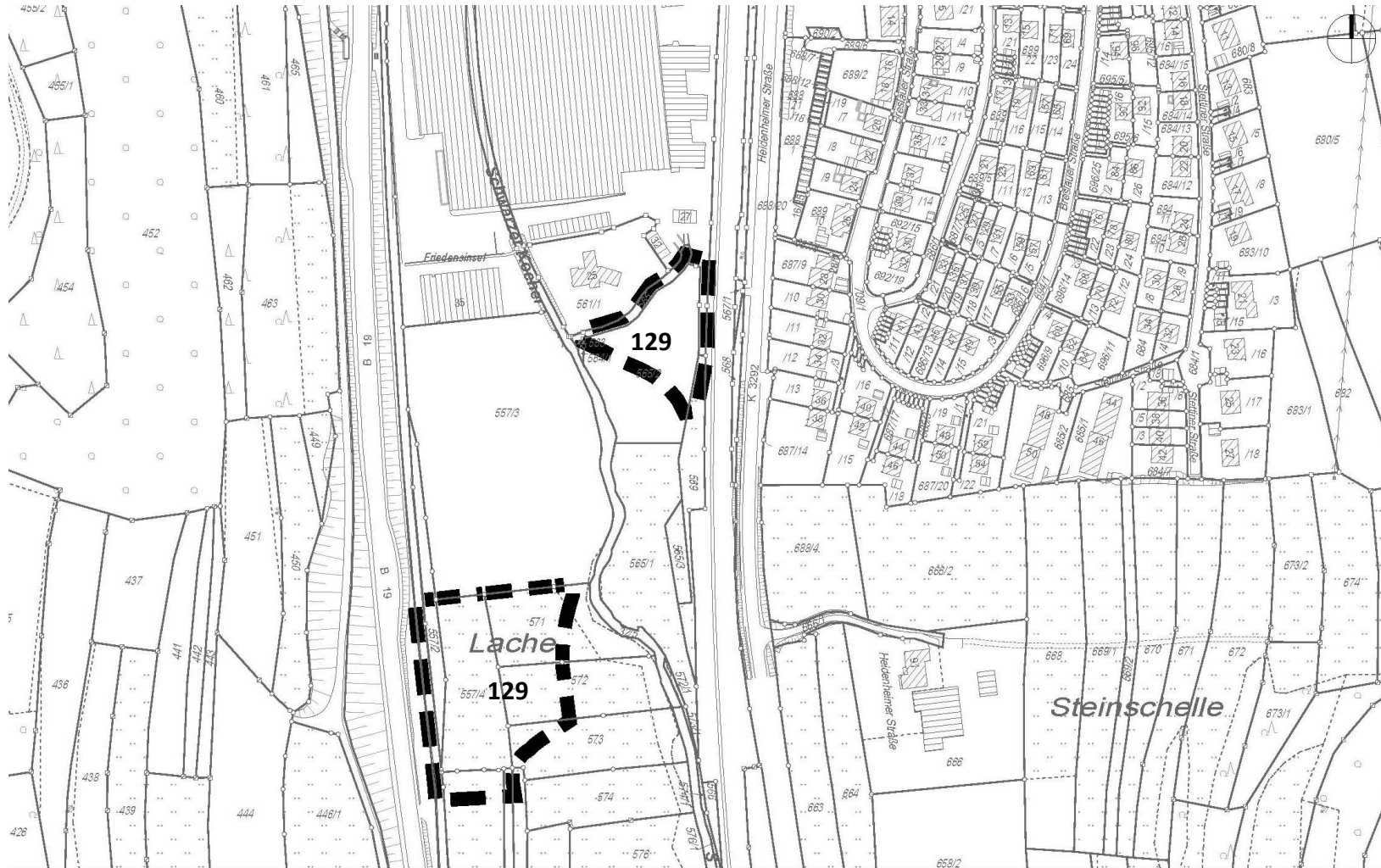


10| Potentialflächen - FNP 2040 und Abgrenzung

Gemarkung: Unterkochen
Flur: Unterkochen



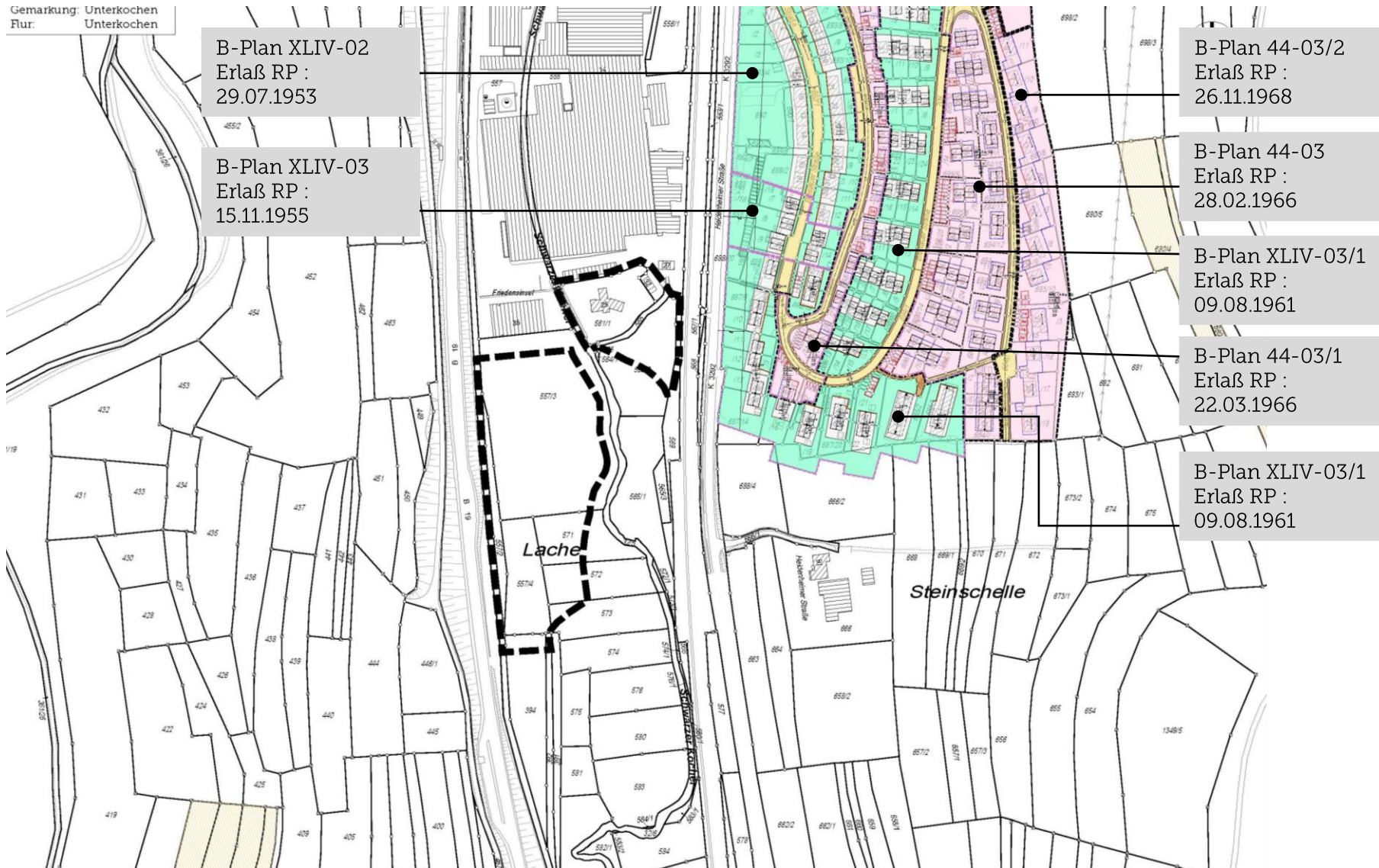
11 | Änderungsbereich 129. FNP-Änderung „FF-PV Friedensinsel-Lache“



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

Abgrenzungsplan
129. FNP-Änderung
"FF-PV Friedensinsel-Lache"
Im Planbereich 45-02
vom 01.06.2026

12| Rechtskräftige B-Pläne in der Umgebung und Abgrenzung



13| Abgrenzungsplan – Übersicht und Detailausschnitt (01.06.2026)

Teilfläche West:

Größe:

ca. 1,6 ha

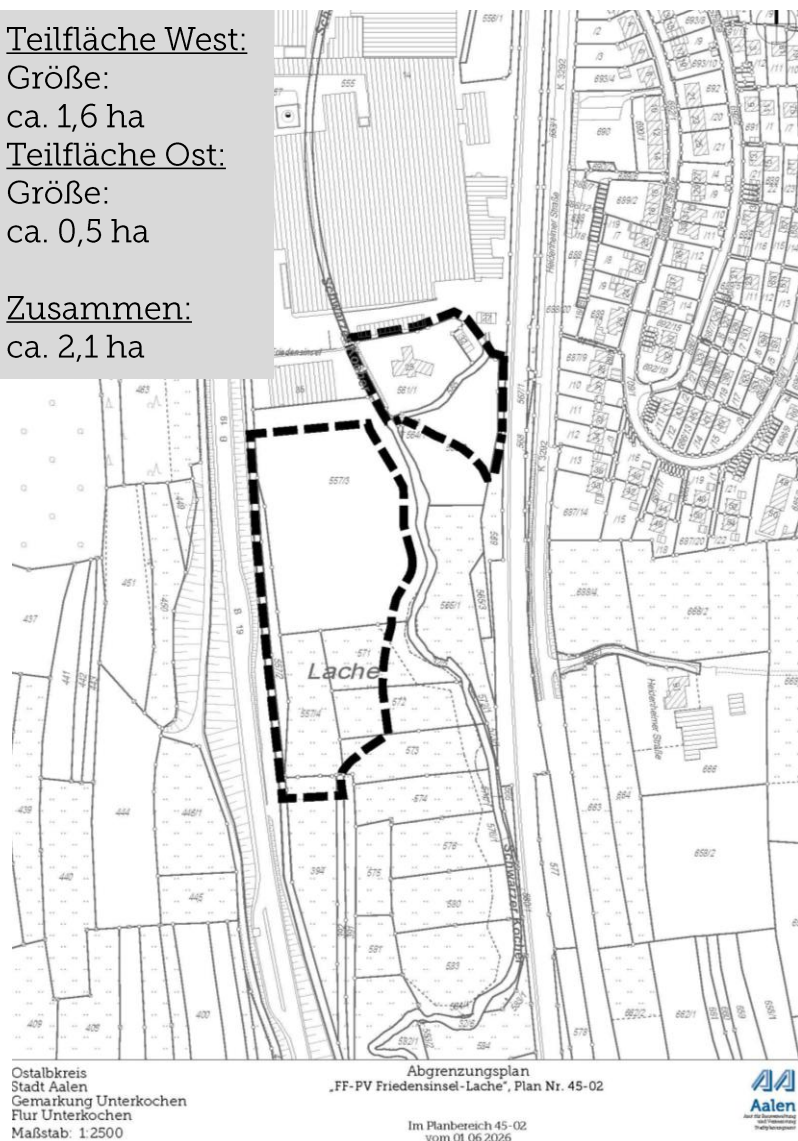
Teilfläche Ost:

Größe:

ca. 0,5 ha

Zusammen:

ca. 2,1 ha



HQ 100 –
Bereiche vor
der
Realisierung
der
Hoch-
wasser-
schutzmaß-
nahmen von
der Fa RUD

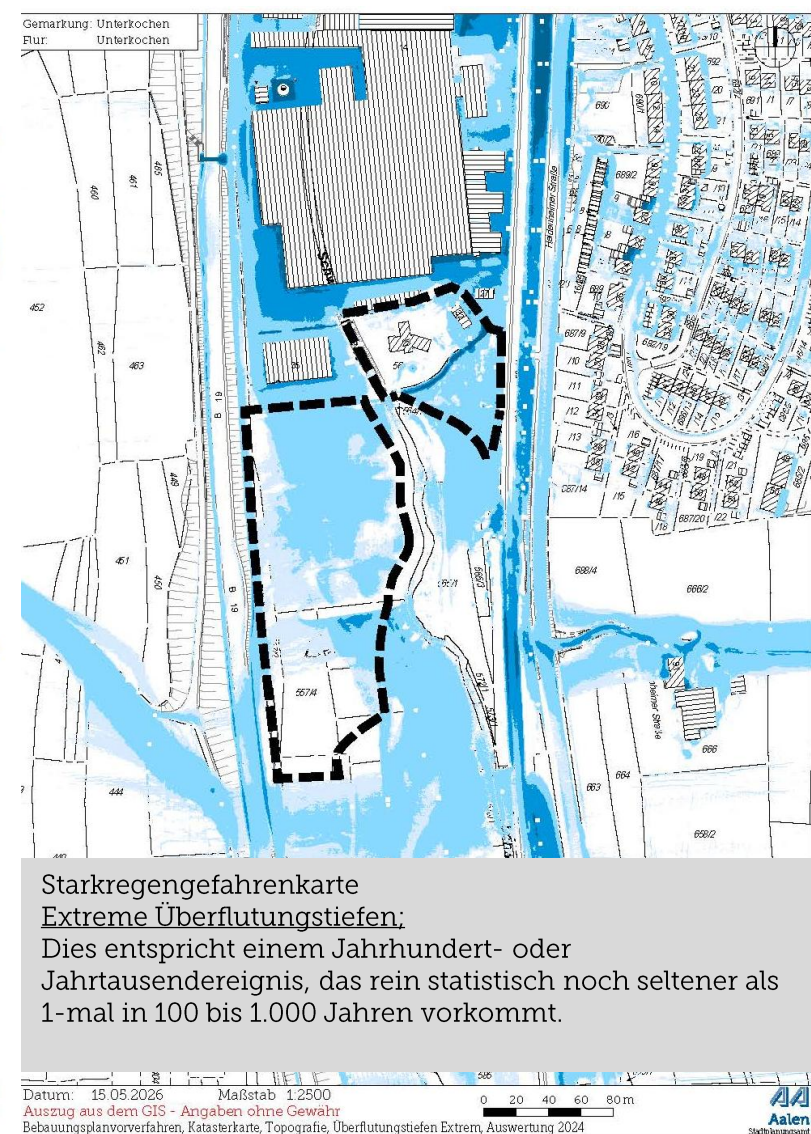
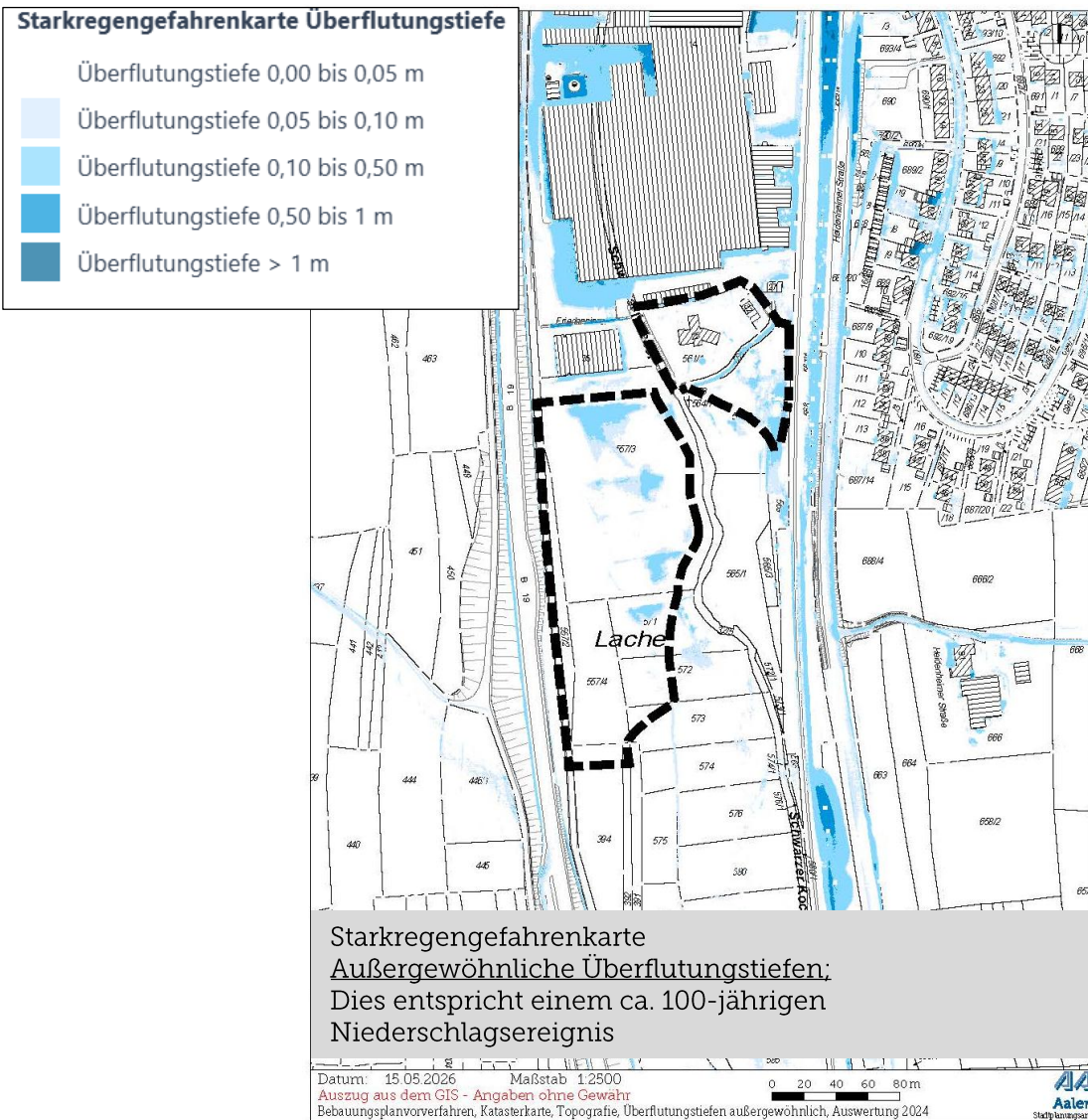


Die Darstellung der HQ 100 –Bereiche nach der Realisierung der Hochwasserschutzmaßnahmen von der Fa RUD werden im nächsten Verfahrensschritt, dem 1. Auslegungsbeschluss, dargestellt.

In einer der dem Bebauungsplanverfahren vorausgegangenen Maßnahme wurde von der Fa. RUD zusammen mit dem Ing. Büro Hydrotec aus Essen ein Hochwasserschutzkonzept ausgearbeitet. Durch die Errichtung von neuen Böschungen, lokalen Hochwasserschutzmaßnahmen und Bodenbewegungen durch die Fa. RUD, kann der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans „FF-PV Friedensinsel-Lache“ vollständig aus dem Überflutungsbereich für HQ 100-Hochwasserereignisse ausgenommen werden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs erfolgte auf der Grundlage der Aussagen zu zukünftig hochwasserfreien Bereichen. Ausgehend von dieser Planung liegt das Plangebiet in keinem HQ 100-Gebiet.

15| Starkregengefahrenkarte aus dem GIS der Stadt Aalen, 2024



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.

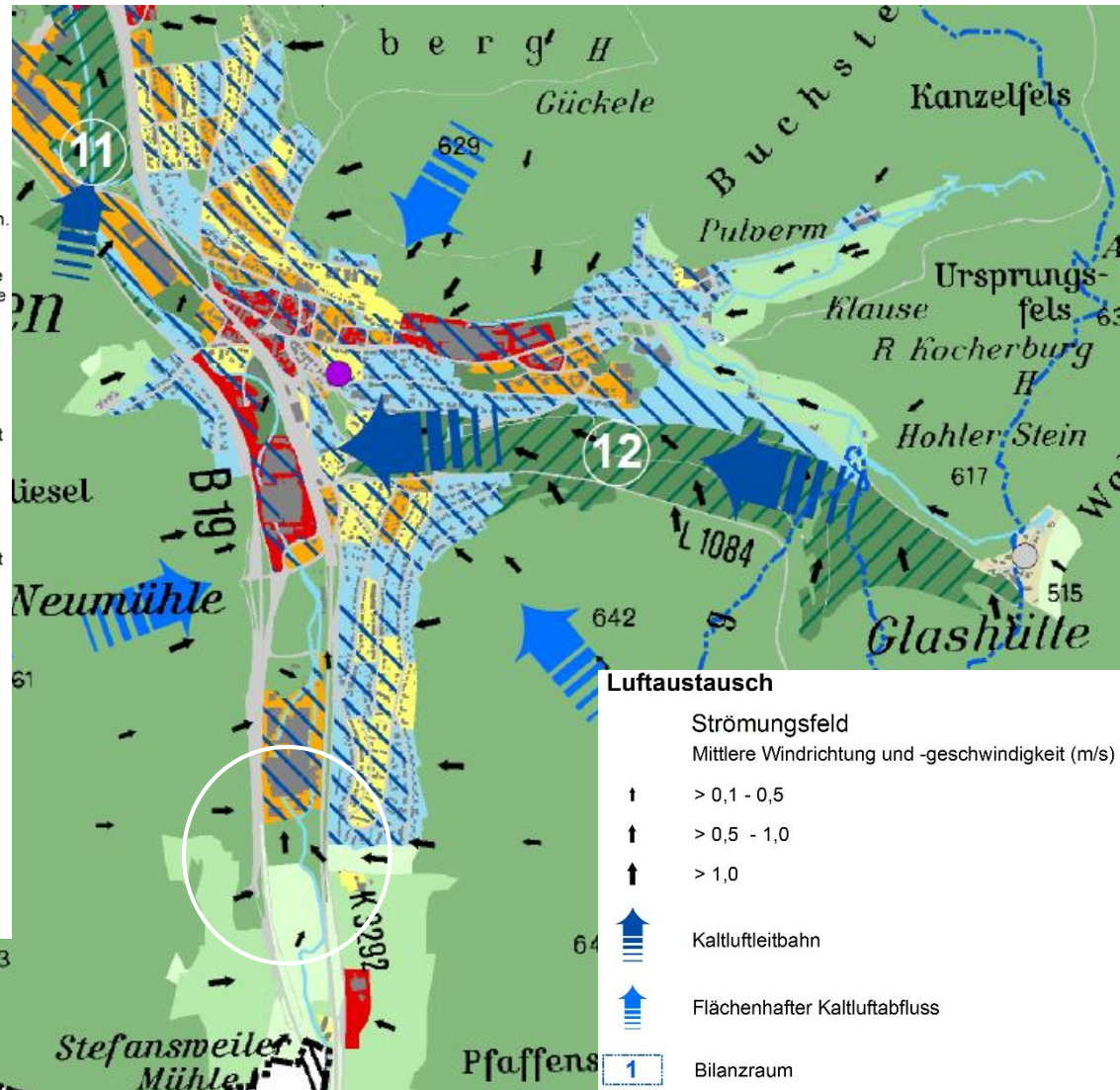
Hohe bioklimatische Bedeutung

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)



Auftragnehmer: GEO-NET Umweltconsulting GmbH

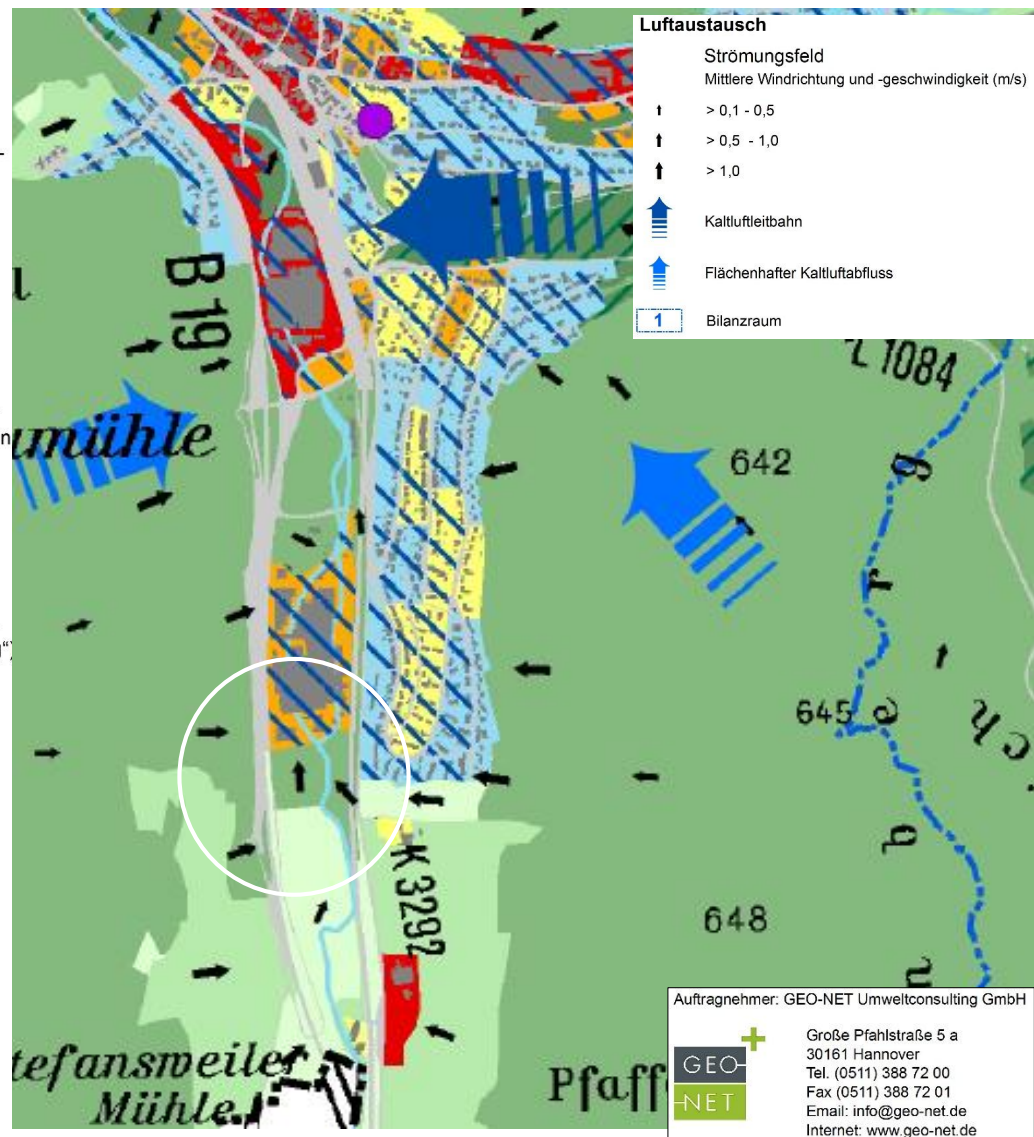


Große Pfahlstraße 5 a
30161 Hannover
Tel. (0511) 388 72 00
Fax (0511) 388 72 01
Email: info@geo-net.de
Internet: www.geo-net.de

Wirkungsräume

Siedlungs- und Gewerbeflächen

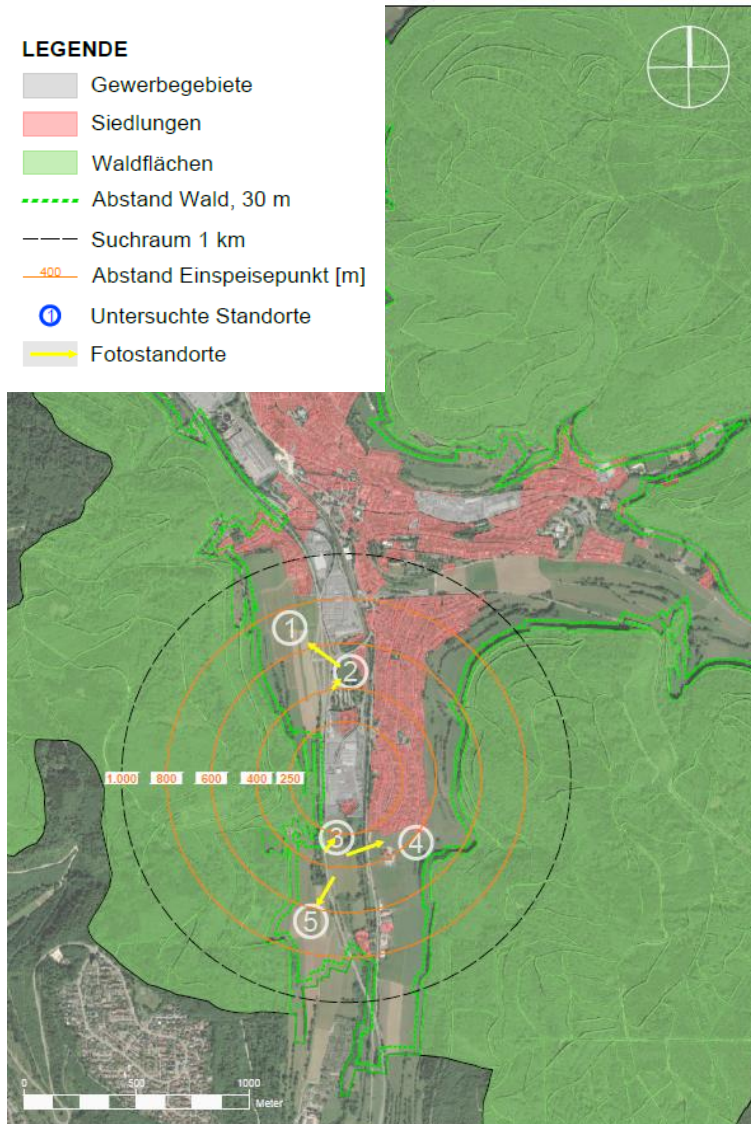
	Sehr günstige bioklimatische Situation Mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Keine Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig. Eingriffe sollten nicht zu einer Verschlechterung auf der Fläche selbst bzw. angrenzenden Flächen führen. Der Vegetationsanteil sollte 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



18| Übersicht Standortalternativen mit Suchraum und Fotos

LEGENDE

- Gewerbegebiete
- Siedlungen
- Waldflächen
- Abstand Wald, 30 m
- Suchraum 1 km
- Abstand Einspeisepunkt [m]
- ① Untersuchte Standorte
- Fotostandorte



Standort 1: Samental-Langertheide,
Landwirtschaftliche Fläche, Westhang



Standort 2: Zwischen Lindenfarb und RUD,
Landwirtschaftliche Fläche, Tallage



Standort 3: Friedensinsel-Lache,
Landwirtschaftliche Fläche, Tallage

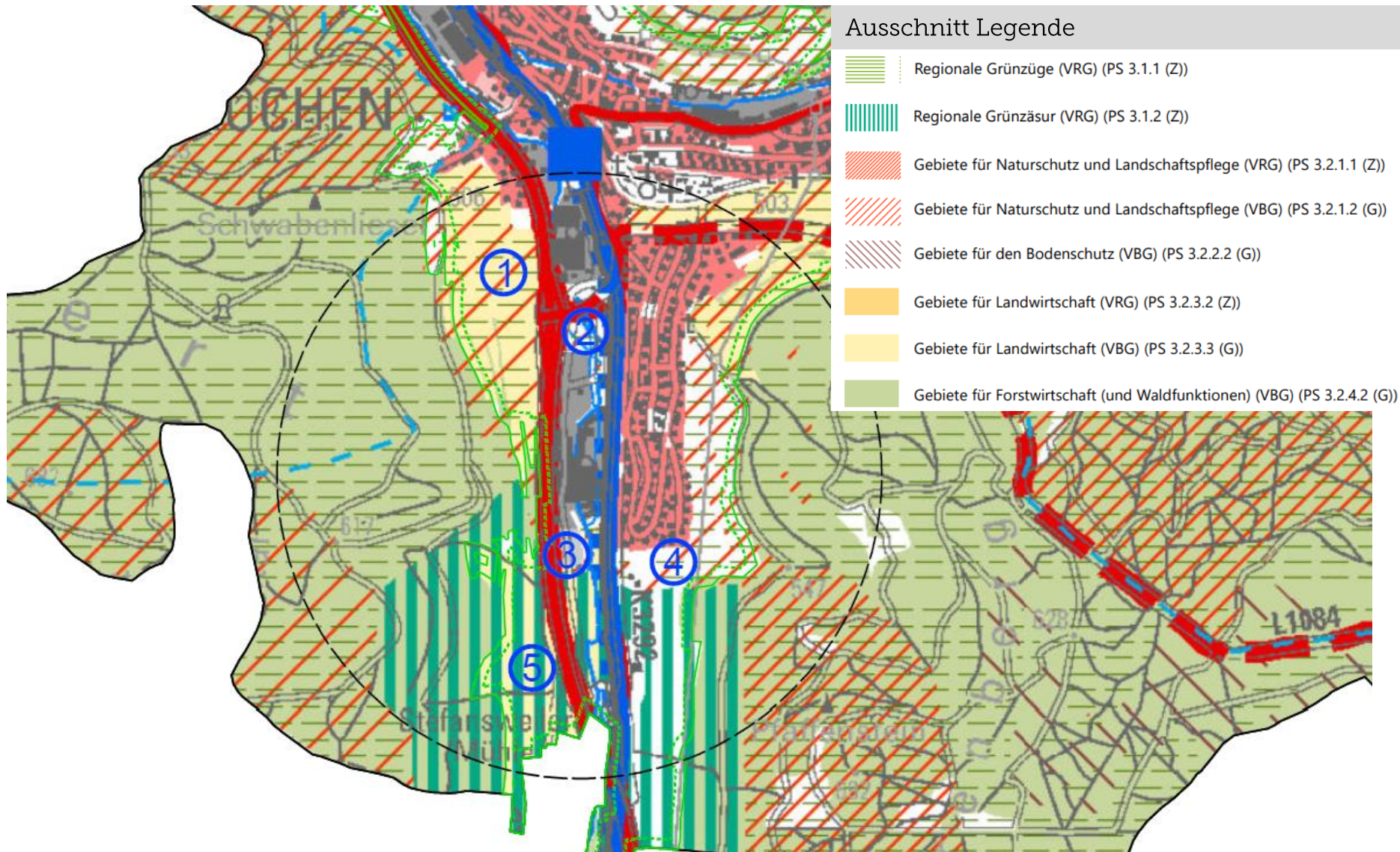


Standort 4: Steinschelle,
Landwirtschaftliche Fläche, Osthang



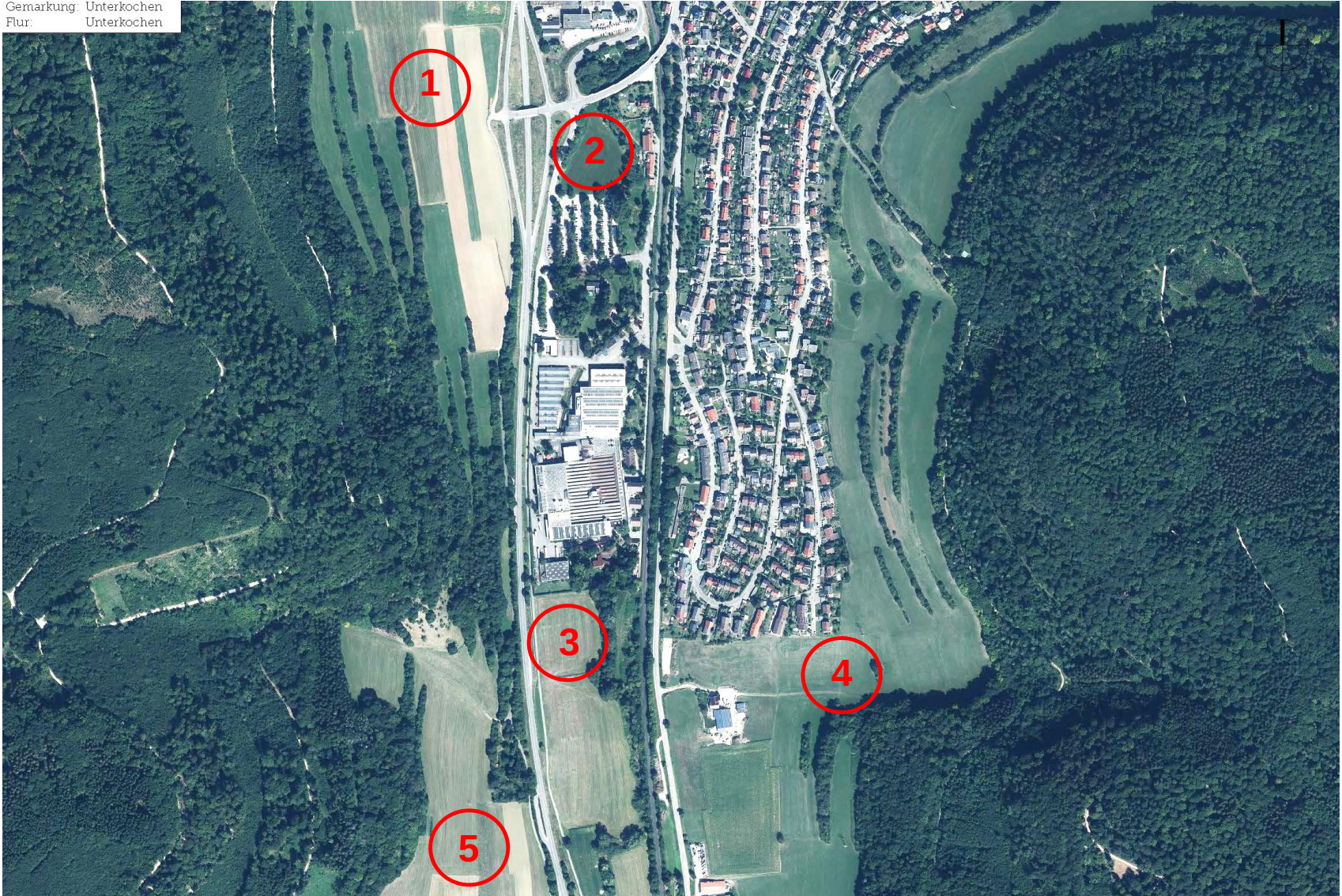
Standort 5: Stefansweiler,
Landwirtschaftliche Fläche, Westhang
(Fläche rechts der Straße)

19| Übersicht Standortalternativen im Regionalplan



20| Übersicht Standortalternativen im Orthophoto

Gemarkung: Unterkochen
Flur: Unterkochen

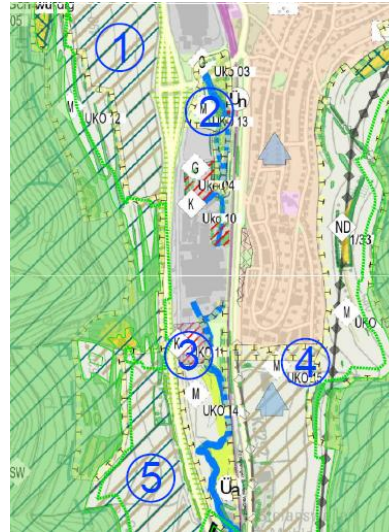


21| Übersicht Standortalternativen in verschiedenen Kartengrundlagen

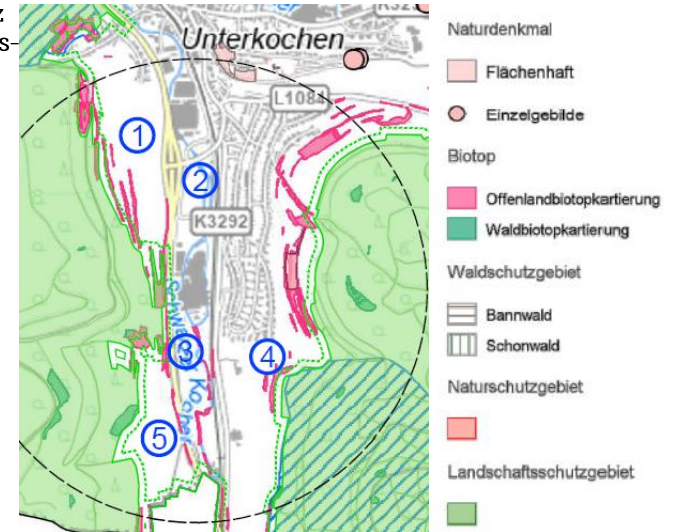
Flächen-
nutzungs-
plan



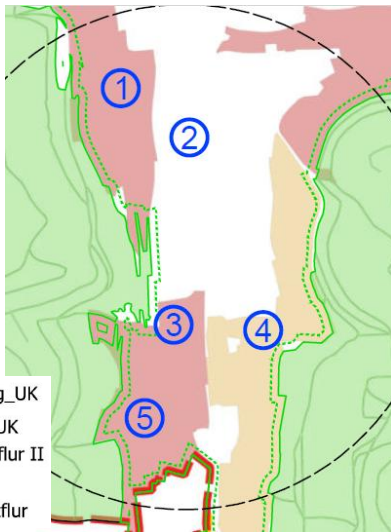
Land-
schafts-
plan



Schutz-
gebiets-
plan



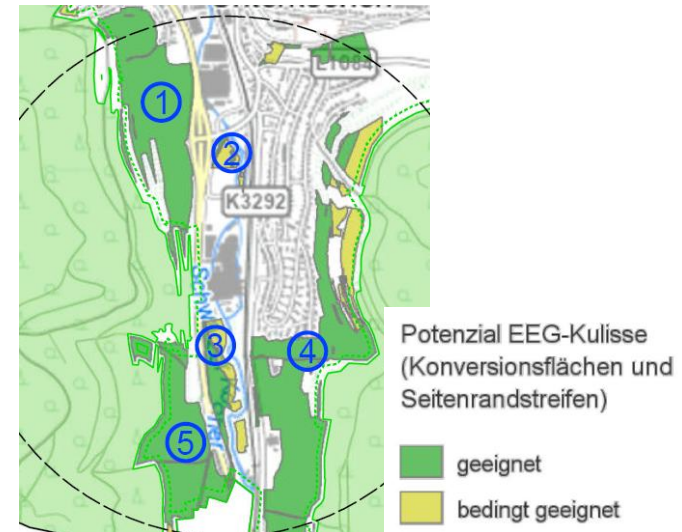
Flur-
bilanz

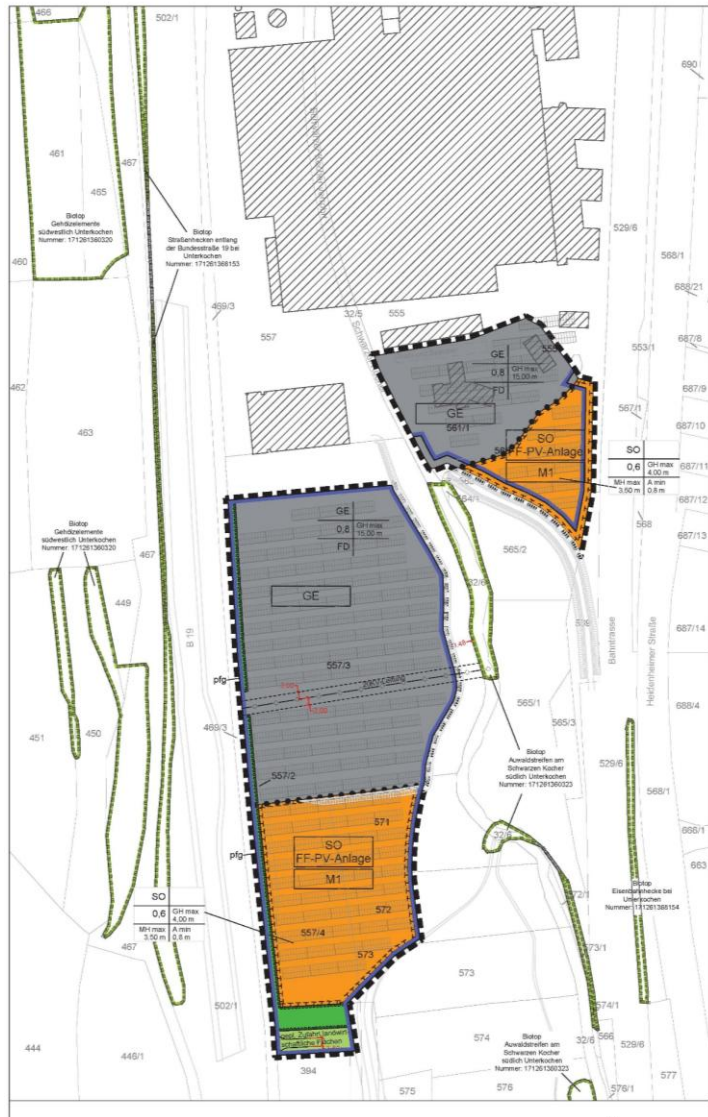


Boden-
poten-
tial



EEG-
Kulisse





LEGENDE Planzeichen nach PlanzV90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1) des Baugesetzbuches - BauGB - § 8 und 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO

- GE** Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO
- SO** Sonstiges Sondergebiet - Freiflächen-Photovoltaikanlage - (SO FF-PV-Anlage) nach § 11 BauNVO

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

0,8/0,6	Grundflächenzahl GRZ 0,8/0,6	GE	
GH max	maximal zulässige Gebäudehöhe	0,8	GH max 15,00 m
MH max	maximal zulässige Modulhöhe	FD	
FD	Flachdach		
H max	Höhe der Anlagenelemente über Gelände als Höchstmaß 3,50m	SO	
A min	Abstand der Anlagenelemente über Gelände als Mindestmaß 0,80m	0,6	GH max 4,00 m MH max 3,50 m A min 0,8 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 12, 21a bis 23 BauNVO)

Baugrenze

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

private Grünfläche

12. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

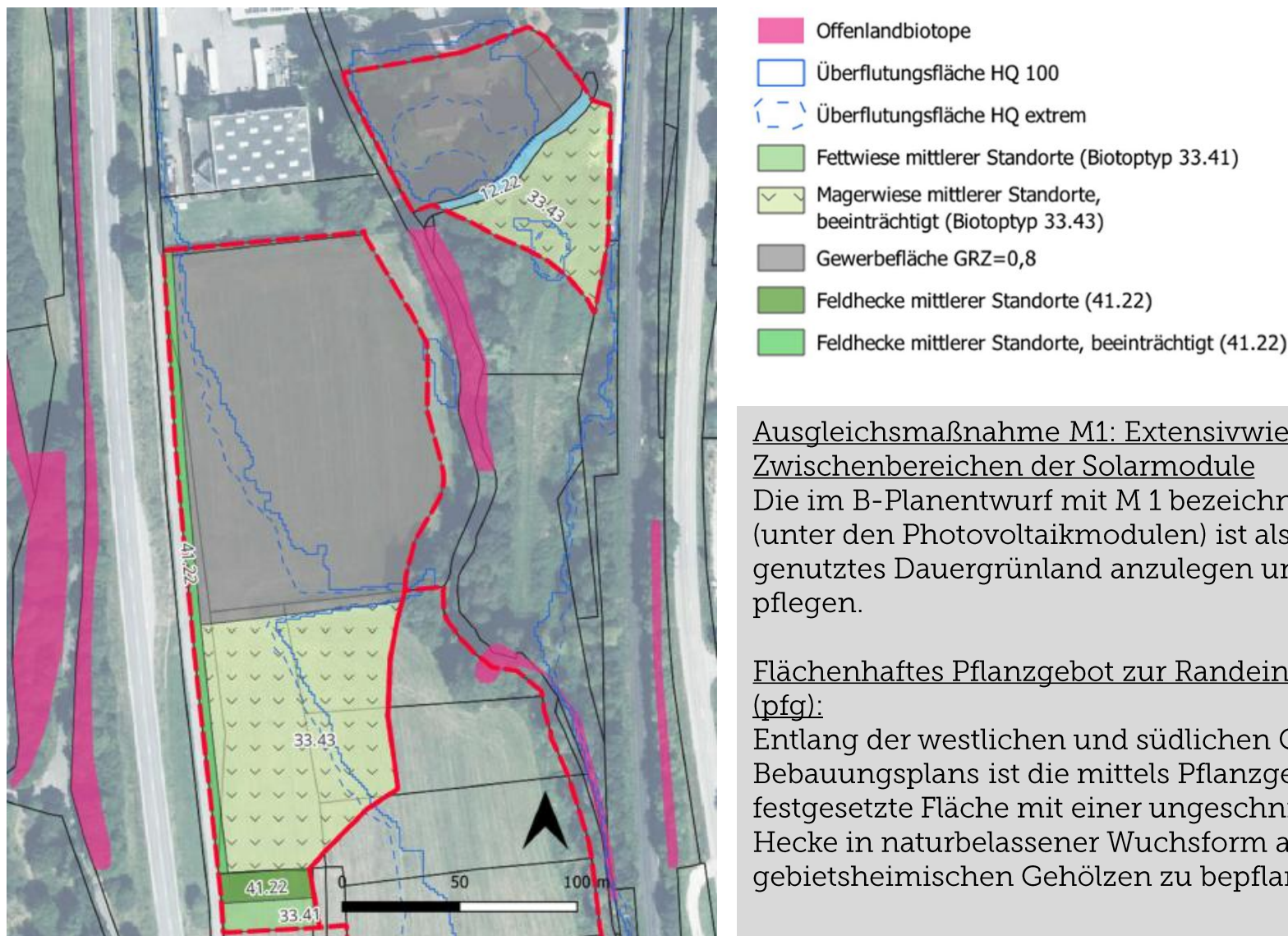
11. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Anlage 3: Zeichnerischer Teil
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„FF-PV Friedensinsel-Lache“, Plan Nr. 45-02
in AA-Unterkochen,
sowie 129. FNP-Änderung „FF-PV Friedensinsel-Lache“



- Offenlandbiotope
- Überflutungsfläche HQ 100
- Überflutungsfläche HQ extrem
- Von Bauwerken bestandene Fläche (Biototyp 60.10)
- Völlig versiegelte Straße oder Platz (Biototyp 60.21)
- Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter (Biototyp 60.23)
- Heckenzaun (Biototyp 44.30)
- Garten (Biototyp 60.60)
- Fettwiese mittlerer Standorte (Biototyp 33.41)
- Stark ausgebauter Bachabschnitt (Biototyp (12.22))
- Feldgehölz (Biototyp 41.10)



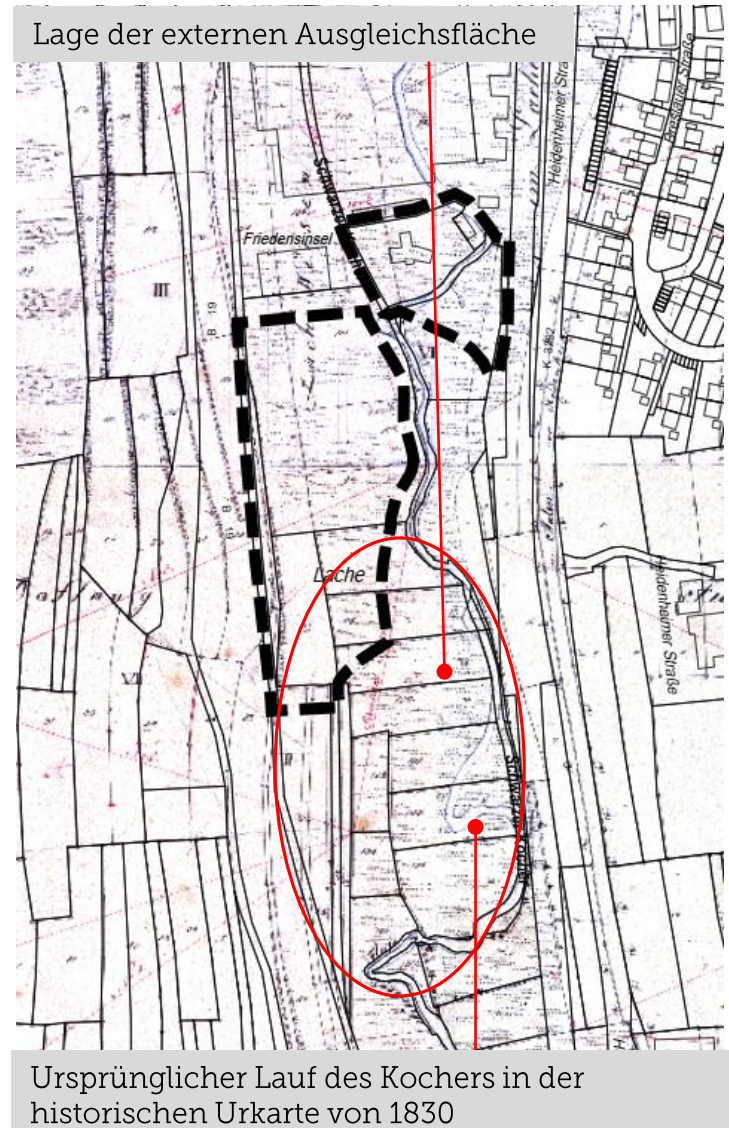
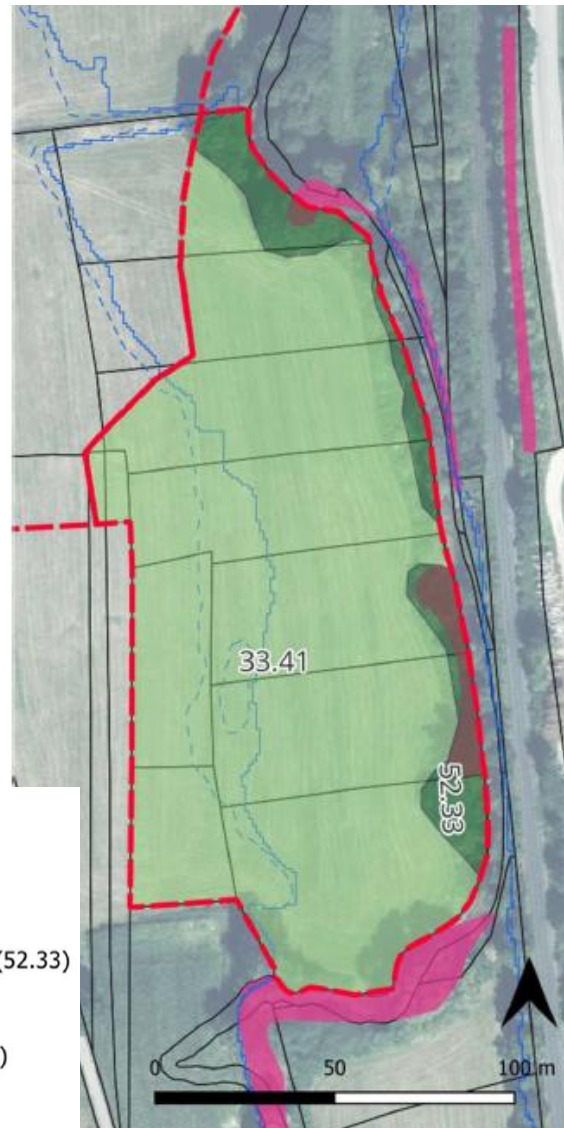
Ausgleichsmaßnahme M1: Extensivwiese in den Zwischenbereichen der Solarmodule

Die im B-Planentwurf mit M 1 bezeichnete Fläche (unter den Photovoltaikmodulen) ist als extensiv genutztes Dauergrünland anzulegen und zu pflegen.

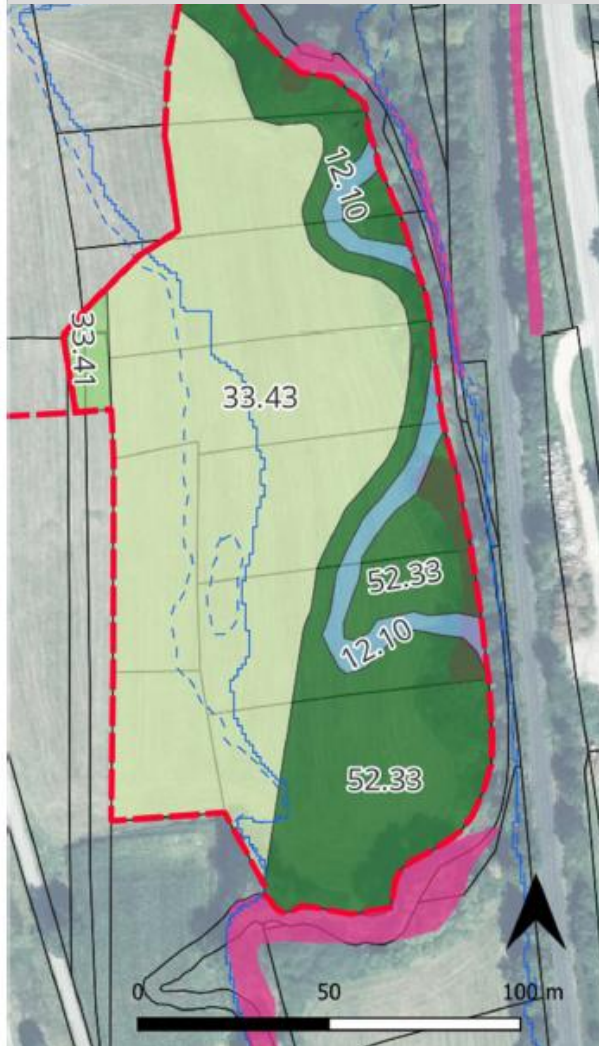
Flächenhaftes Pflanzgebot zur Randeingrünung (pfg):

Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Bebauungsplans ist die mittels Pflanzgebot festgesetzte Fläche mit einer ungeschnittenen Hecke in naturbelassener Wuchsform aus gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

26 | Geplante externe Ausgleichsfläche: Bestandsplan und Lage der Fläche



Maßnahmenplan: externe Ausgleichsfläche



Geplante Maßnahme externe Ausgleichsfläche:

Rückführung des Kochers in seinen ursprünglichen Lauf

Im Bereich der Ausgleichsfläche ist der Kocher in seinen ursprünglichen Verlauf zurückzuführen, bzw. ein naturnaher, mäandrierender Gewässerverlauf herzustellen. Der Kocher wird der natürlichen Dynamik überlassen, eine regelmäßige Pflege ist nicht erforderlich.

Anlage eines Auwaldstreifens

Entlang des Schwarzen Kochers ist auf den im Plan gekennzeichneten Flächen auf einer Breite von mindestens 5 m der vorhandene Auwald zu erhalten bzw. ein Auwaldstreifen anzulegen.

Entwicklung einer extensiven Wiese im Auenbereich

Im Auenbereich ist eine bislang intensiv bewirtschaftete Wiesenfläche zu extensivieren.

-  Offenlandbiotope
-  Überflutungsfläche HQ 100
-  Überflutungsfläche HQ extrem
-  Gewässerbegleitender Auwaldstreifen (52.33)
-  Naturnaher Bachabschnitt (12.10)
-  Magerwiese mittlerer Standorte (33.43)
-  Fettwiese mittlerer Standorte (33.41)



Blick von der B 19 Richtung Norden auf das Plangebiet
März 2024
Die Mitte der kleinen Baumgruppe westlich des Radweges
stellt ungefähr die südliche Plangeietsgrenze dar.

