

Anlage 2

Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“ in AA-Wasseralfingen, Plan Nr. 77-05/3 sowie 133. FNP-Änderung „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“

SV 6126/018
Aufstellungsbeschlüsse gem. § 2 BauGB

OR Wass	15.09.2026	Ö
AUST	24.09.2026	Ö
GR	01.10.2026	Ö
GemAVG	06.10.2026	Ö

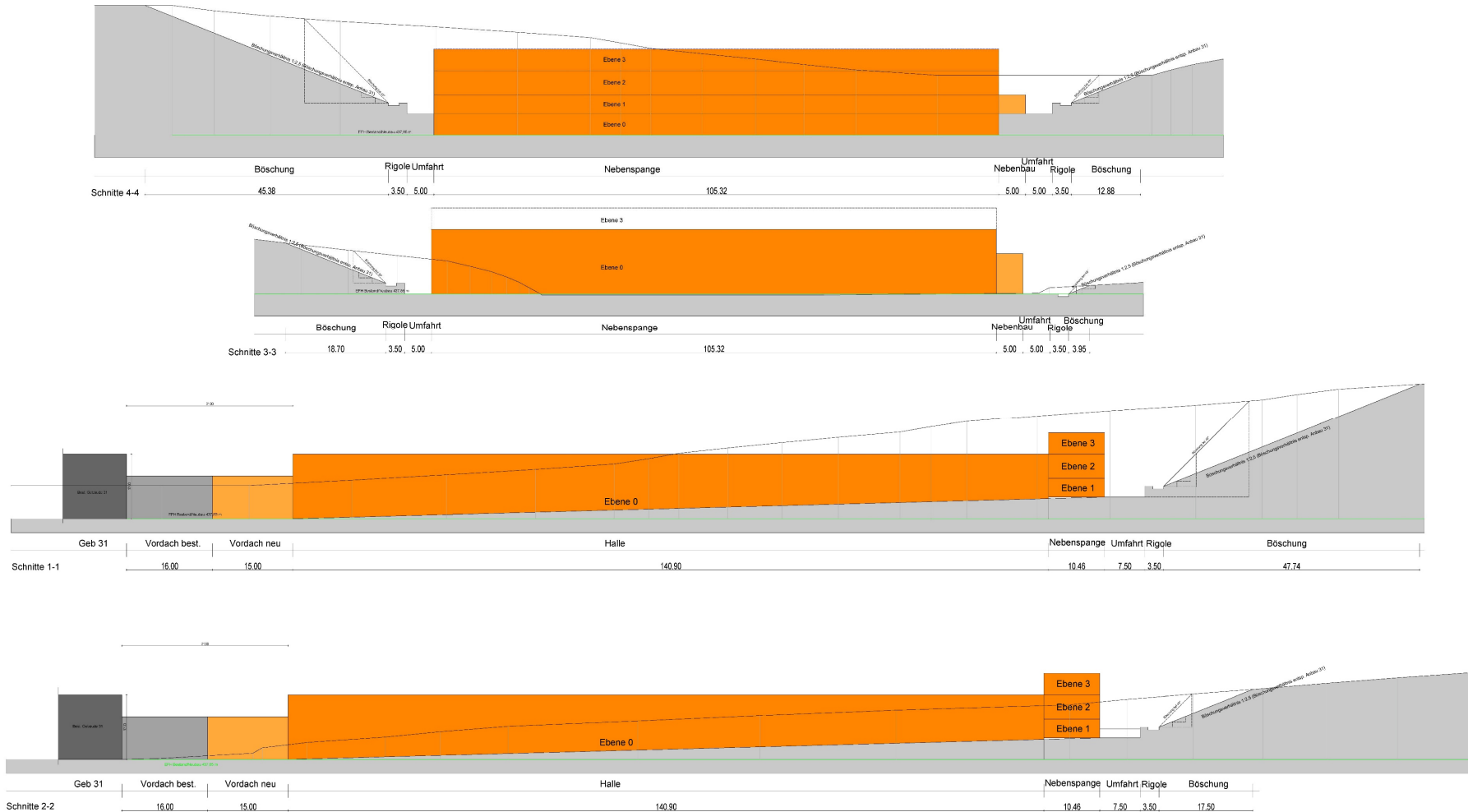


3 | Lageplan von Gunst Architektur – geplante neue Halle – Stand 04.08.2026

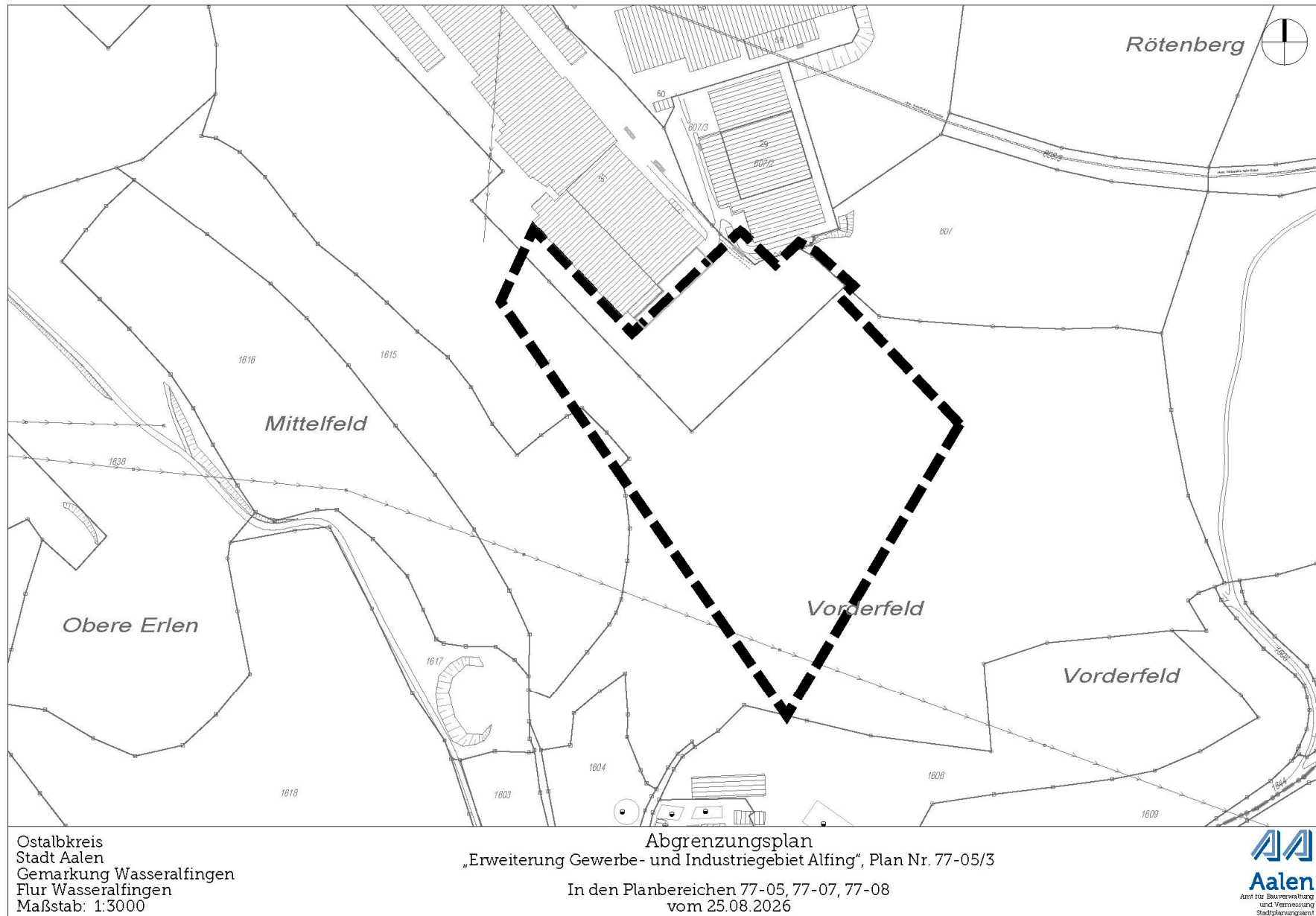


Grundlagenermittlung	
Projekt:	Neubau LP6
Adresse:	Auguste-Kessler-Straße 73433 Aalen
Bauherr:	Maschinenfabrik Alfing Kessler GmbH Auguste-Kessler-Straße 73433 Aalen
Geplantes Datum:	
Lageplan mit Höhenlinien	Plan Nr. 01
Planverfasser: Schwäbisch Grund, den	M: 1:1000
gunst architektur Volker Gunst Freier Architekt	04.08.2026
GA GUNST ARCHITEKTUR	
Kornhausstr. 25 73526 Schwäbisch Gmünd Der Plan ist urheberrechtlich durch © 2026 geschützt und darf ohne Zustimmung des Planverfassers nicht öffentlich oder andersweitig verbreitet werden.	

4 | Schnitte der gepl. Halle von Gunst Architektur – Stand 04.08.2026

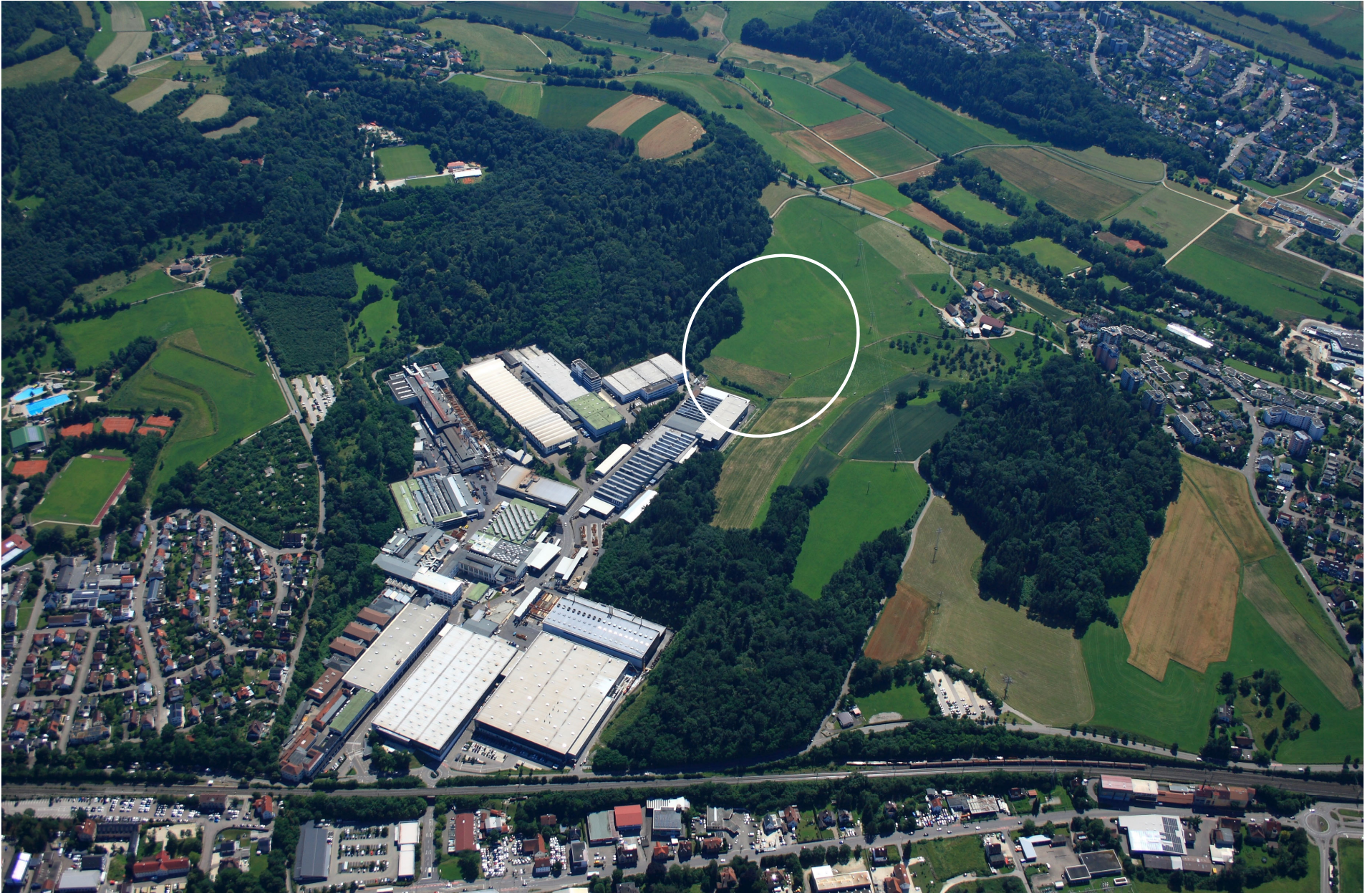


5| Abgrenzungsplan (25.08.2026)

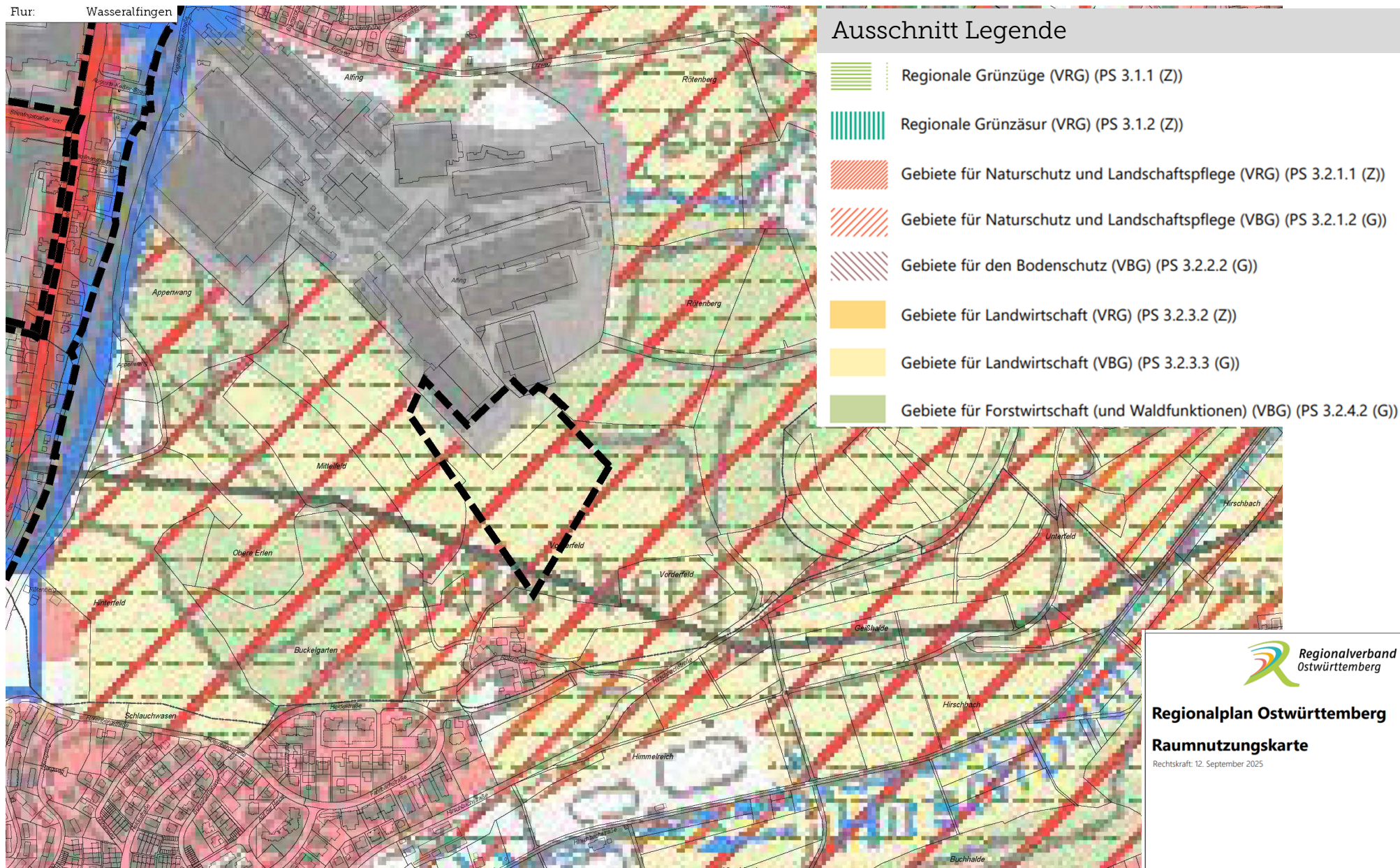




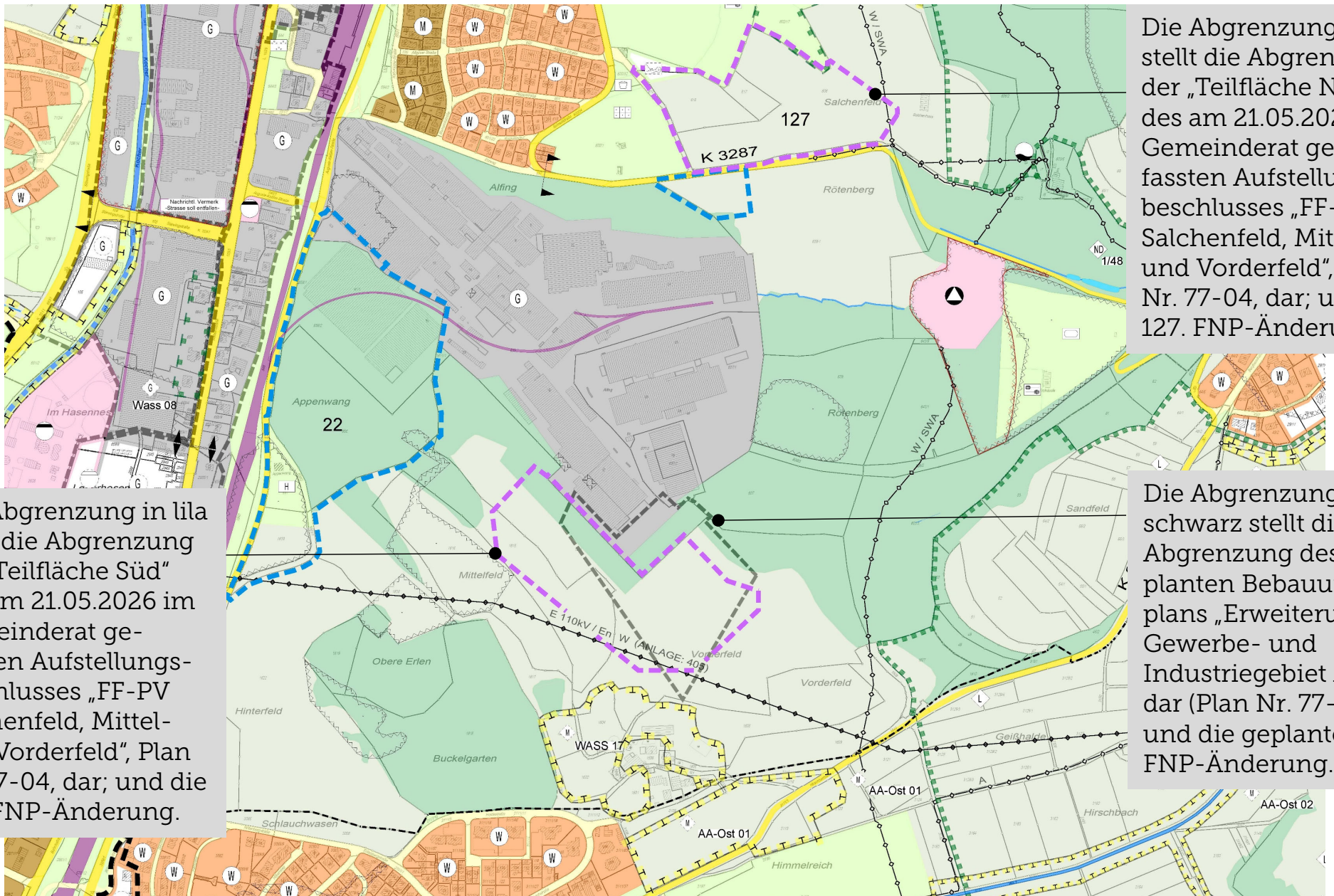




9 | Regionalplan 2035 – Raumnutzungskarte (in Kraft: 12.09.2025)



10| Wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) und Abgrenzung

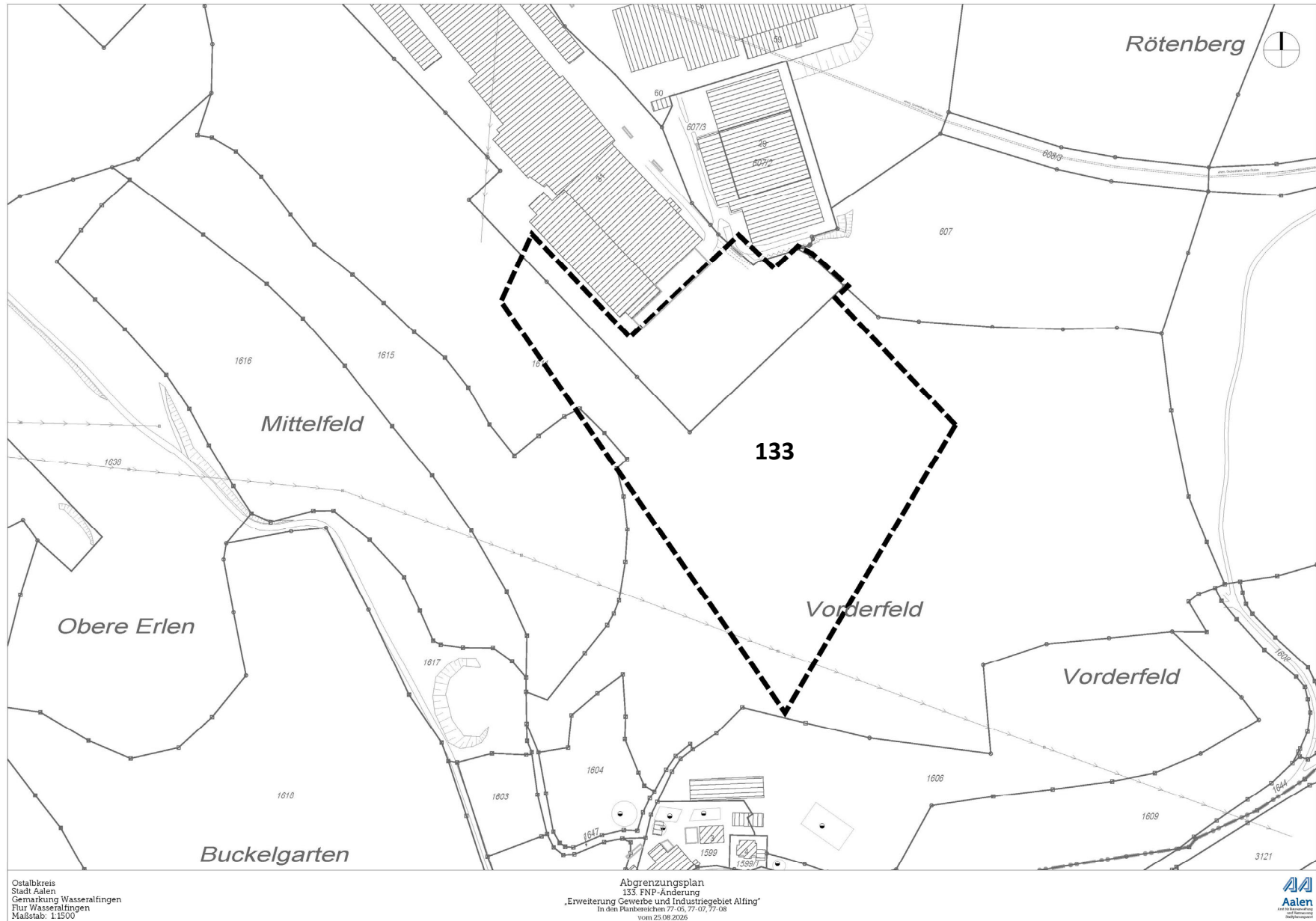


Die Abgrenzung in lila stellt die Abgrenzung der „Teilfläche Nord“ des am 21.05.2026 im Gemeinderat gefassten Aufstellungsbeschlusses „FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld“, Plan Nr. 77-04, dar; und die 127. FNP-Änderung.

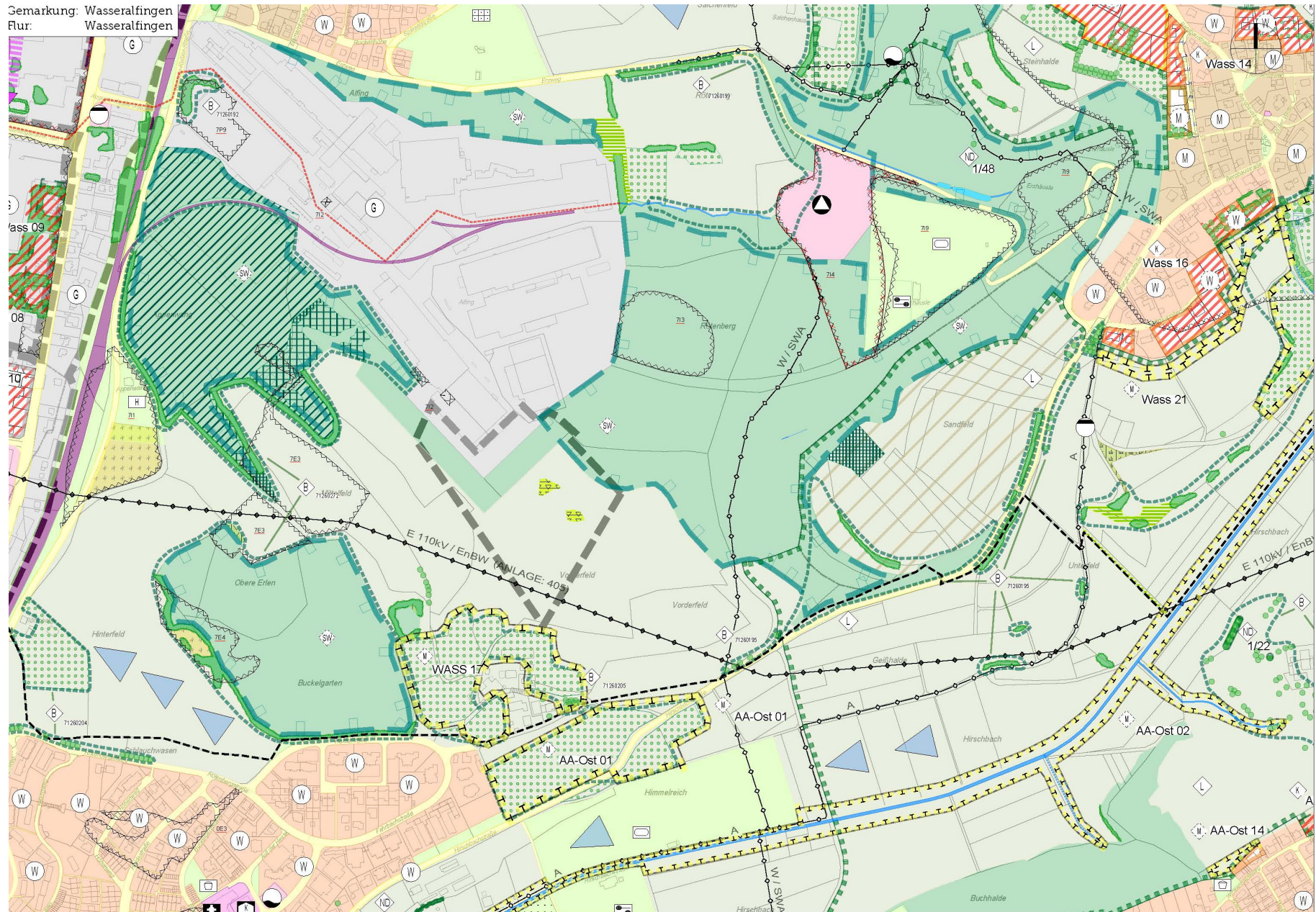
Die Abgrenzung in lila stellt die Abgrenzung der „Teilfläche Süd“ des am 21.05.2026 im Gemeinderat gefassten Aufstellungsbeschlusses „FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld“, Plan Nr. 77-04, dar; und die 127. FNP-Änderung.

Die Abgrenzung in schwarz stellt die Abgrenzung des geplanten Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Alfing“ dar (Plan Nr. 77-05/3); und die geplante 133. FNP-Änderung.

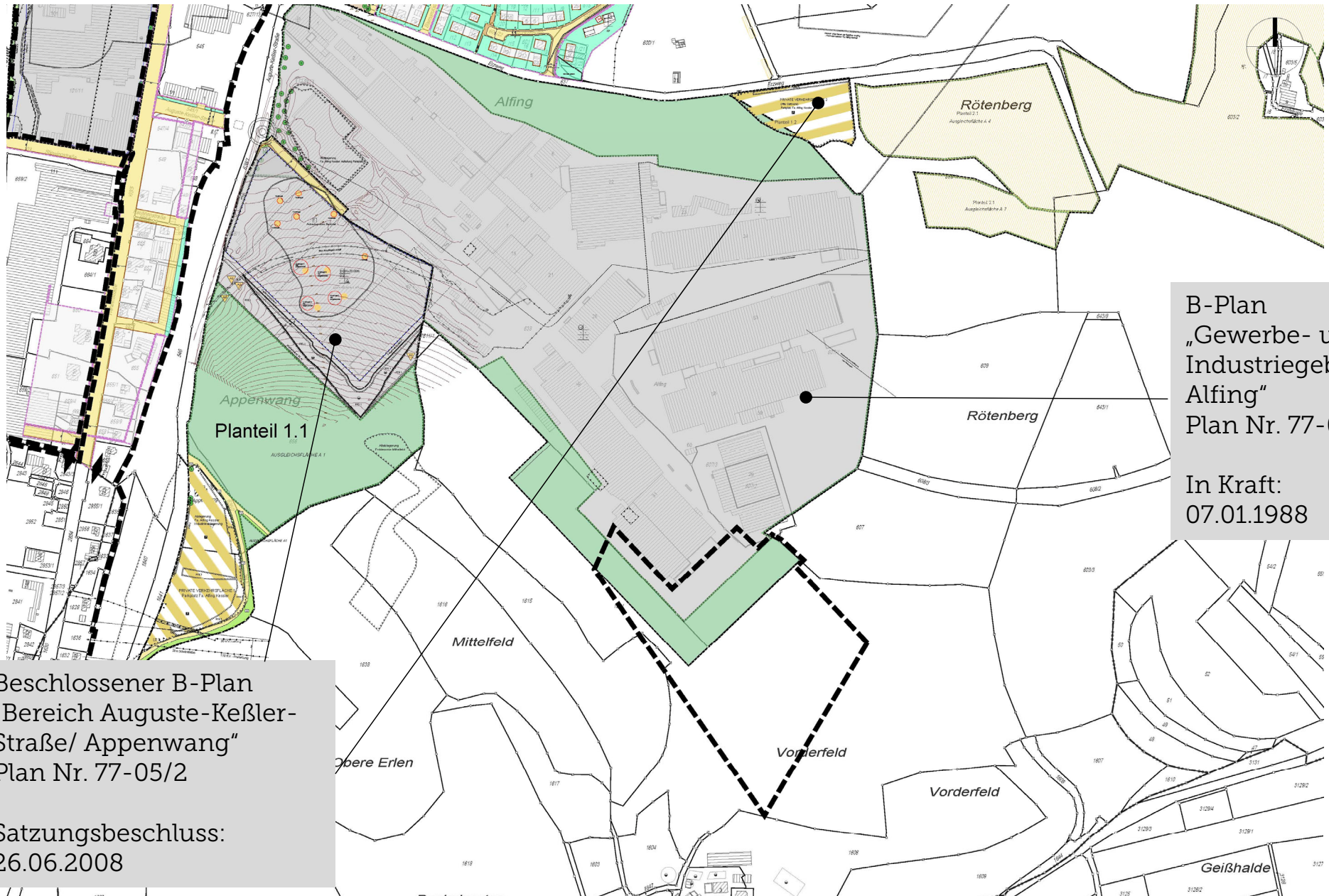
11| Änderungsbereich 133. FNP-Änderung



12 | Landschaftsplan (LP) mit Abgrenzung des Plangebietes



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



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 Durchströmbarekeit 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 Durchströmbarekeit der angrenzenden Bebauung sollte angestrebt und zur Optimierung der Ökosystemdienstleistung ggf. eine Vernetzung mit benachbarten Grün-/Freiflächen erreicht werden (Grünverbindungen).

Sehr hohe bioklimatische Bedeutung

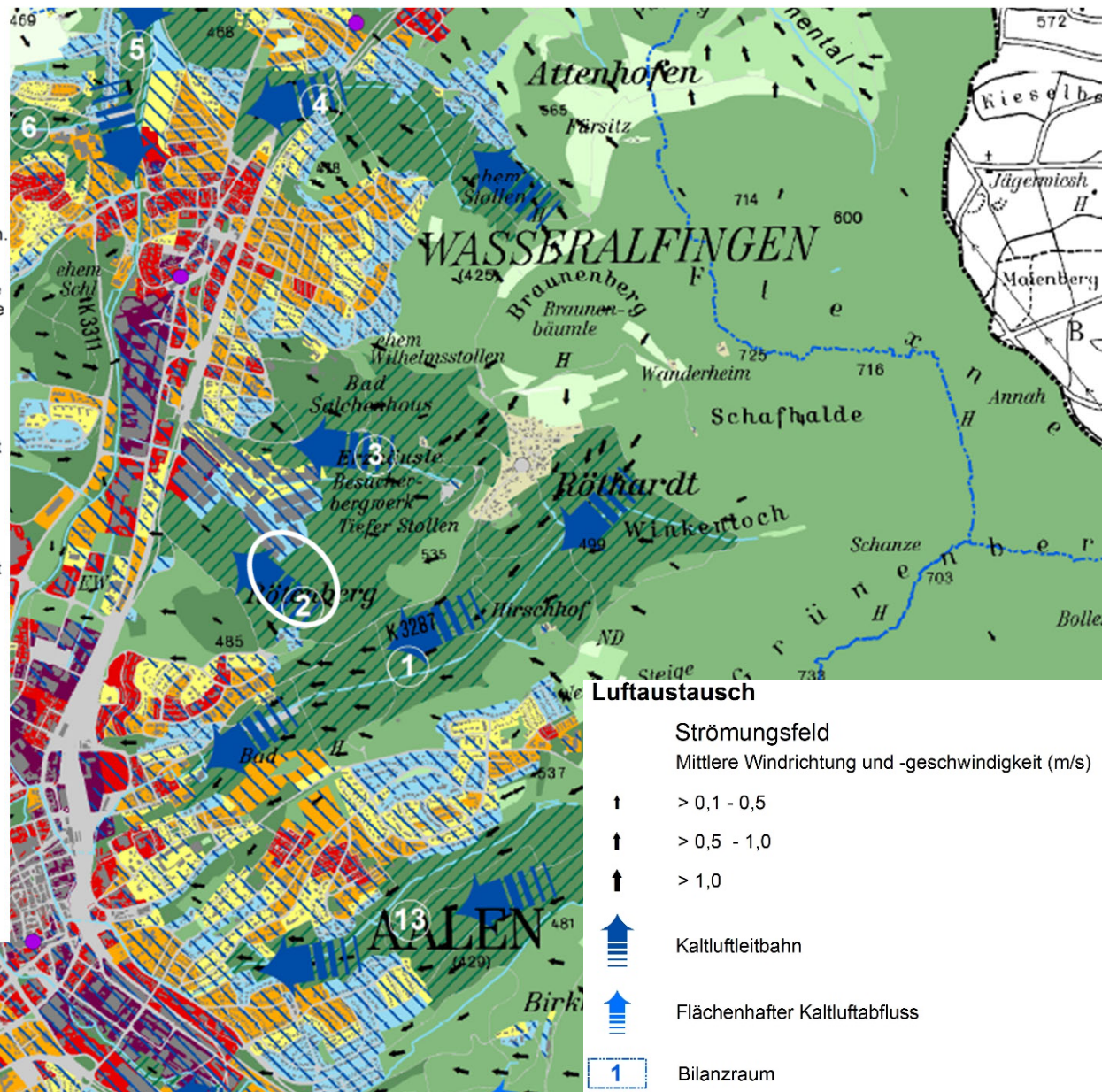
Für die gegenwärtige Siedlungsstruktur besonders wichtige klimaökologische Ausgleichsräume mit einer sehr hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Bauliche Eingriffe sollten gänzlich vermieden oder, sofern bereits planungsrechtlich vorbereitet, unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen. Eine gute Durchströmbarekeit 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 Pfaßstraße 5 a
30161 Hannover
Tel. (0511) 388 72 00
Fax (0511) 388 72 01
Email: info@geo-net.de
Internet: www.geo-net.de



Luftaustausch

Strömungsfeld

Mittlere Windrichtung und -geschwindigkeit (m/s)

- ↑ > 0,1 - 0,5
- ↑ > 0,5 - 1,0
- ↑ > 1,0



Kaltluftleitbahn

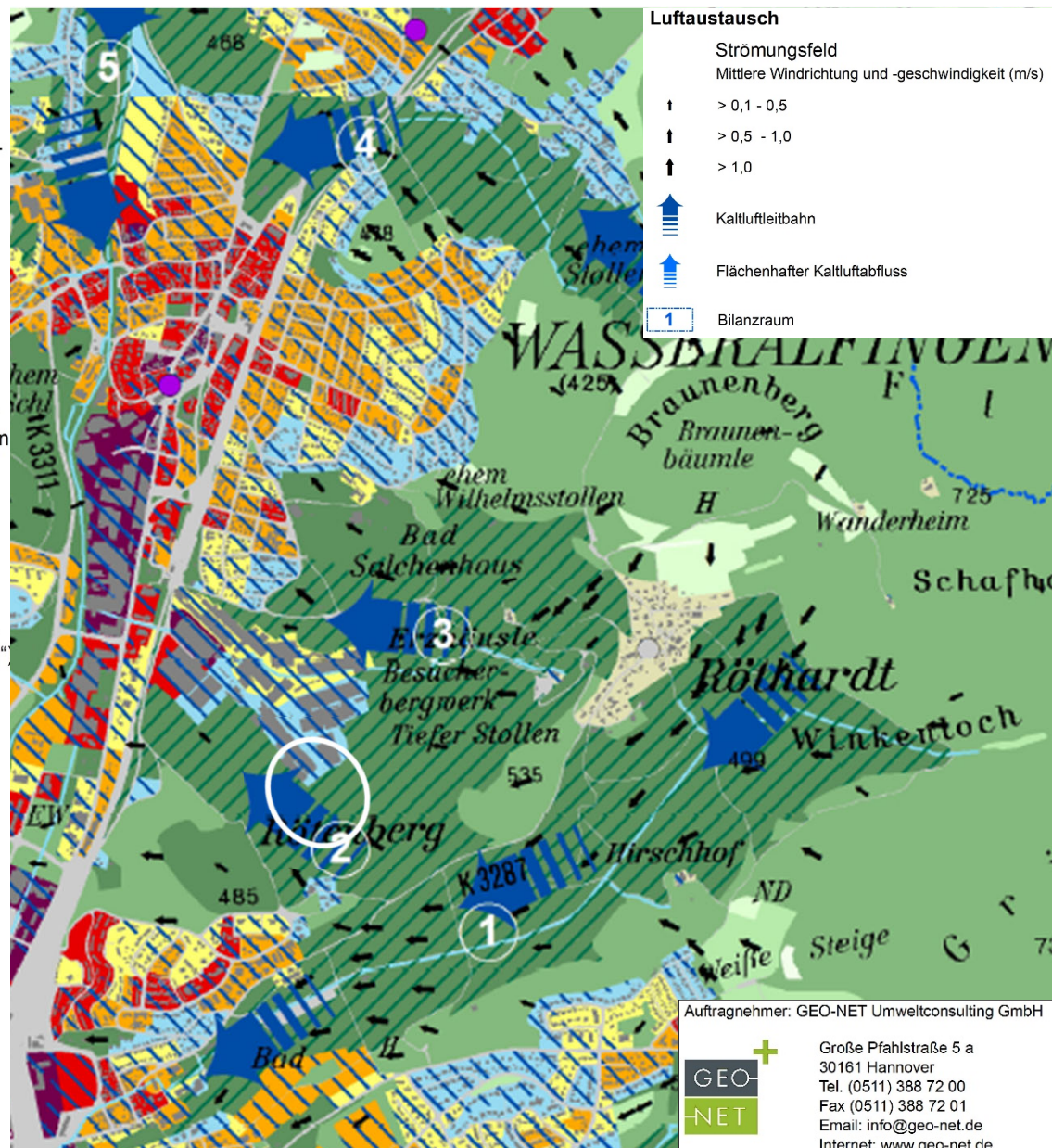
Flächenhafter Kaltluftabfluss



Bilanzraum

Wirkungsräume

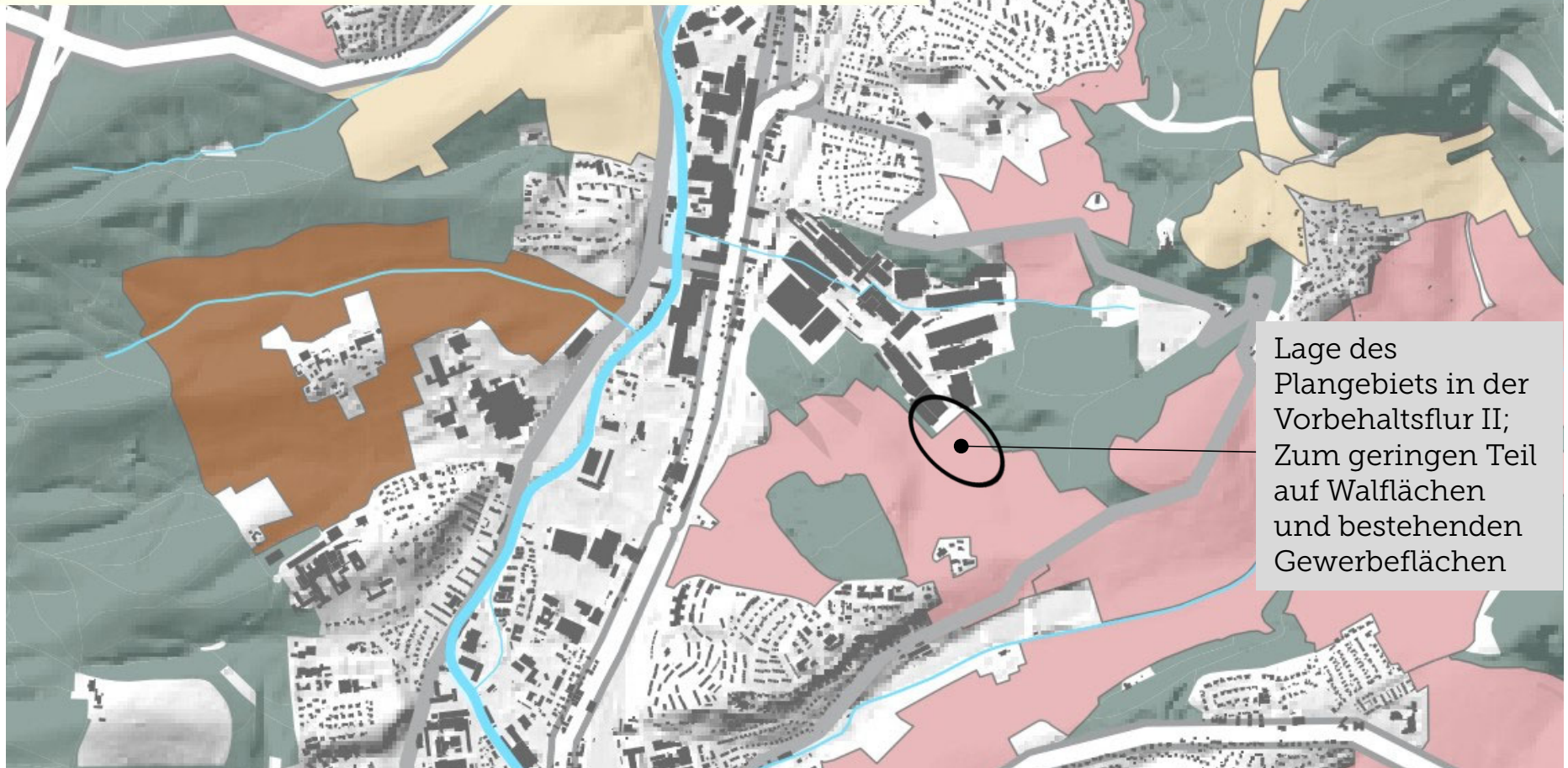
Siedlungs- und Gewerbeflächen

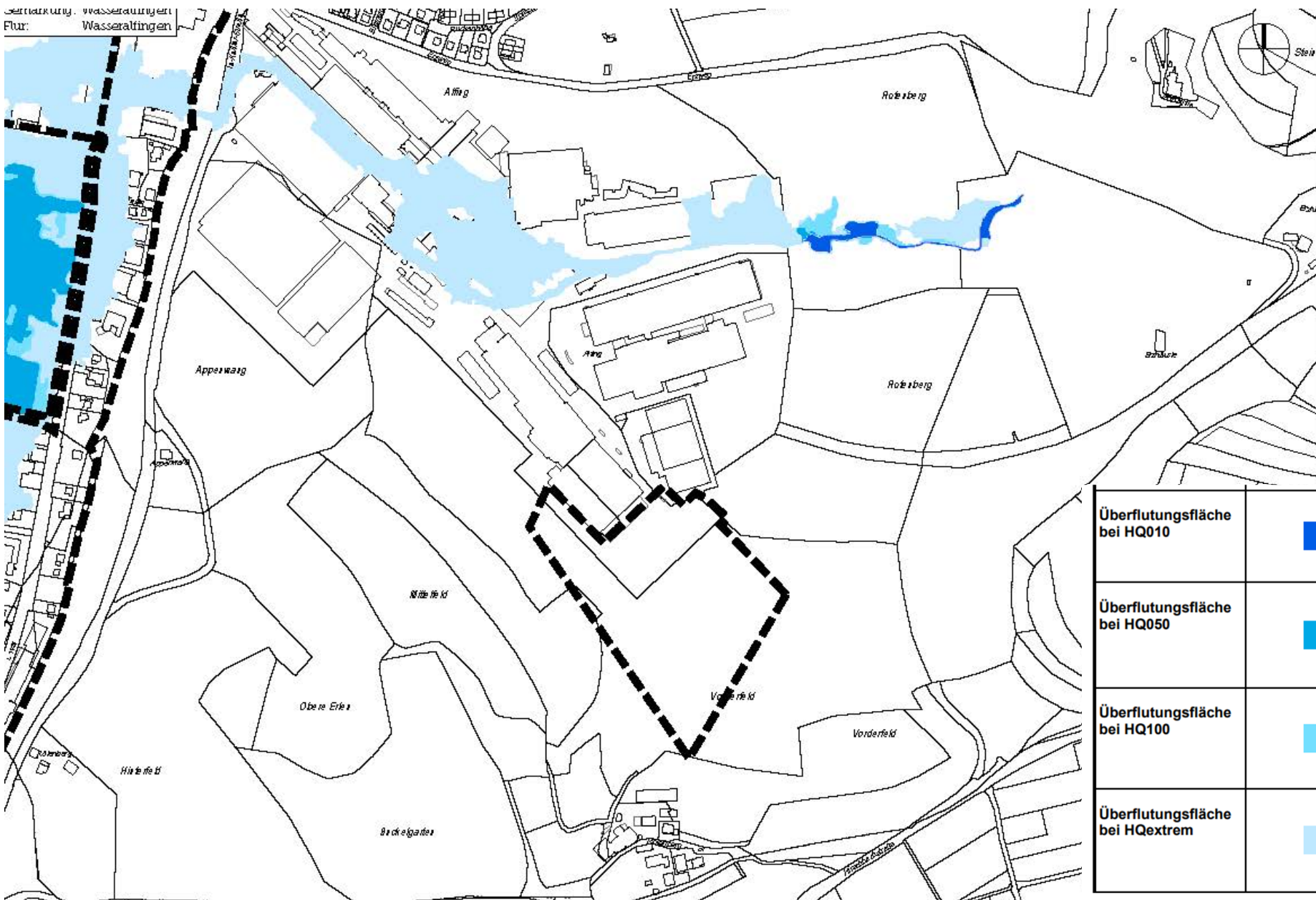


16| Übersicht Flurbilanz 2022

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	





18| Starkregengefahrenkarte aus dem GIS der Stadt Aalen, 2024

