

<b>Sitzungsvorlage Gemeinderat</b>  <b>TOP 1ö</b>	Verhandelt mit dem Gemeinderat am 16.02.2023 Anwesend: Vors. BM Hauler und _____ Mitglieder Normalzahl: 1 Vorsitzender und 10 Mitglieder Abwesend: Schriftführer: Außerdem anwesend:
-------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

-öffentlich-

§

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker**

- **Behandlung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

**1. Ziel und Zweck der Planung**

Der Gemeinde Rottenacker stehen seit längerem keine gemeindeeigenen Bauplätze mehr zur Verfügung. Die Nachfrage nach Bauland in Rottenacker ist nach wie vor sehr groß. Die Gemeinde Rottenacker ist in dem in der Aufstellung befindlichen Regionalplan Donau-Iller als Siedlungsbereichsgemeinde (Plansätze des Kapitels B III 2 „Siedlungsbereiche“) ausgewiesen. Laut dem Regionalplanentwurf weist die Gemeinde Rottenacker ein hohes Potenzial zur weiteren Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen aus. Der Regionalplan weist aus, dass den als Siedlungsbereich festgelegten Gemeinden ermöglicht werden soll, Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen auszuweisen, die über den eigenen, örtlichen Bedarf hinausgehen.

Um weiterhin Bauplätze anbieten zu können möchte die Gemeinde Rottenacker daher am nordwestlichen Ortsrand von Rottenacker Bauland ausweisen.

Mit dem Bebauungsplan „Schwärze“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets entsprechend § 4 BauNVO geschaffen werden. Im Baugebiet „Schwärze“ sollen 34 Bauplätze ausgewiesen werden.

**2. Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde in der Gemeinderatssitzung am 15.04.2021 gefasst. Im Anschluss daran fand die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zwischen dem 03.05.2021 und 07.06.2021 statt.

Zwischenzeitlich wurde eine Verkehrsuntersuchung bezüglich Leistungsfähigkeit und Lärm erarbeitet.

Am 02.06.2022 hat der Gemeinderat über die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen ausführlich beraten und den erforderlichen Auslegungsbeschluss gefasst. Im Zeitraum vom 20.06.2022 – 29.07.2022 fand die öffentliche Auslegung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt.

Die während diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen können der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ entnommen werden.

Gegenüber dem Entwurf vom 02.06.2022 haben sich folgende Änderungen des Bebauungsplanes ergeben:

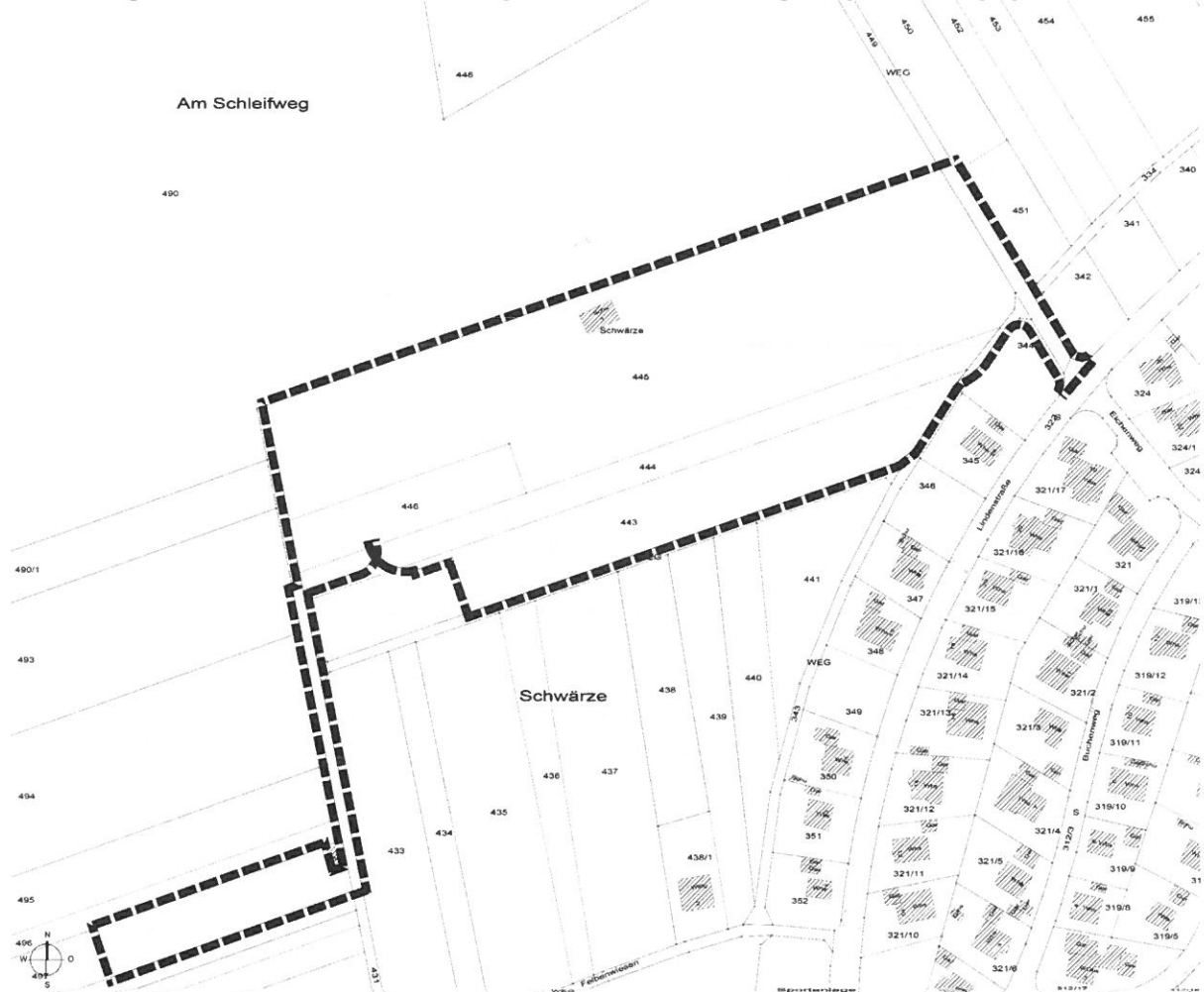
- Aufnahme eines Hinweises zum Grundwasserschutz und zur Geotechnik im Schriftlichen Teil,
- Ergänzung des Hinweises zur Verwendung von Erdaushubmaterial und zum Denkmalschutz im Schriftlichen Teil.

### 3. Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 3,09 ha und befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Rottenacker. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden, Westen und Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten an bestehende Bebauung in der Lindenstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Rottenacker: 445 sowie 322, 449, 344, 343, 446, 444, 443 431, 497 (alle teilweise).

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt



### 4. Beschlussvorschlag

Um das Bebauungsplanverfahren „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker, und das Verfahren zu den Örtlichen Bauvorschriften „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker abzuschließen, wird beschlossen:

- 4.1 Die zum Entwurf des Bebauungsplans „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 16.02.2023 aufgeführt, behandelt.
- 4.2 Die zum Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 16.02.2023 aufgeführt, behandelt.

- 4.3 Der Bebauungsplan „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 16.02.2023 und dem Schriftlichen Teil (Teil B1.) vom 16.02.2023 wird gebilligt und als Satzung beschlossen.
- 4.4 Die Örtlichen Bauvorschriften „Schwärze“, Gemeinde Rottenacker, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 16.02.2023 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 16.02.2023 werden gebilligt und als Satzung beschlossen.
- 4.5 Die Begründung zum Bebauungsplan mit Datum vom 16.02.2023 wird festgestellt.
- 4.6 Der Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen.

Rottenacker, den 16.02.2023



Karl Hauler  
Bürgermeister

**Anlagen:**

- Planzeichnung (Teil A) verkleinert (DIN A3) vom 16.02.2023, col.,
- Satzungstext zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 16.02.2023 (1 Seite)
- Schriftlicher Teil und Örtlichen Bauvorschriften (Teil B) vom 16.02.2023 (18 Seiten),
- Begründung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 16.02.2023 (18 Seiten)
- Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen vom 16.02.2023 (23 Seiten),
- Entwurf Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 16.02.2023 (63 Seiten),
- Bestandsplan Anlage 1 zum UB (DIN A3) vom 16.02.2023, col.,
- Ergebnisse der Kartierung der FFH-Flachland-Mähwiesen Anlage 2 zum UB vom 05.08.2021 (9 Seiten),
- Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 zum Bauvorhaben Erschließung Neubaugebiet „Schwärze“ Anlage 3 zum UB vom 22.01.2021 (50 Seiten),
- Geruchs-Immissionsprognose Gerda IV vom LRA AD zum UB vom 14.09.2021 (1 Seite),
- Übersicht Ausgleichsflächen Anlage 5 zum UB (DIN A3) vom 16.02.2023, col.,
- Detail Ausgleichsflächen A-D Anlage 6 zum UB (DIN A3) vom 16.02.2023, col.,
- Steckbriefe der bereits ausgeführten Ökokonto-Maßnahmen Anlage 7 zum UB vom 18.05.2022 (9 Seiten),
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 16.02.2023 (74 Seiten)
- Verkehrsuntersuchung (Verkehrslärm) vom 14.04.2022 (42 Seiten)

