

Öffentliche Bekanntmachung

Entwurfsbeschluss

- Beteiligung der Öffentlichkeit -

1. Bebauungsplanentwurf „Schwärze“, 1. Änderung

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf „Schwärze“, 1. Änderung

Gemeinde Rottenacker

Der Gemeinderat der Gemeinde Rottenacker hat am 26.03.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Schwärze“, 1. Änderung, Gemeinde Rottenacker, und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schwärze“, 1. Änderung, Gemeinde Rottenacker, gebilligt und beschlossen diese Entwürfe nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg zu veröffentlichen.

Ziel und Zweck der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schwärze“ soll dahingehend geändert werden, dass die südlich gelegenen Bereiche die im ursprünglichen Bebauungsplan als Wohngebiet oder als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen waren, jetzt als Grünflächen ausgewiesen werden. Dies erfordert gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan eine geänderte Erschließungsplanung und eine neue Grundstücksaufteilung. Der Geltungsbereich verändert sich gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan geringfügig.

Hintergrund der Grünflächenausweisung ist die Berücksichtigung einer mittlerweile geschützten FFH-Mähwiese (BiotopNr. 6510700546244119, Magere Flachland-Mähwiesen) im Bereich der Flst. Nr. 443 und 444. Insgesamt reduziert sich die Anzahl der Wohnbaugrundstücke von ursprünglich 34 auf jetzt 25.

In Rottenacker ist nach wie vor ein sehr hoher Siedlungsdruck vorhanden. Dies resultiert auch aus der Ausweisung der Gemeinde als „Siedlungsgemeinde“ im rechtsverbindlichen Regionalplan Donau-Iller (21.12.2024).

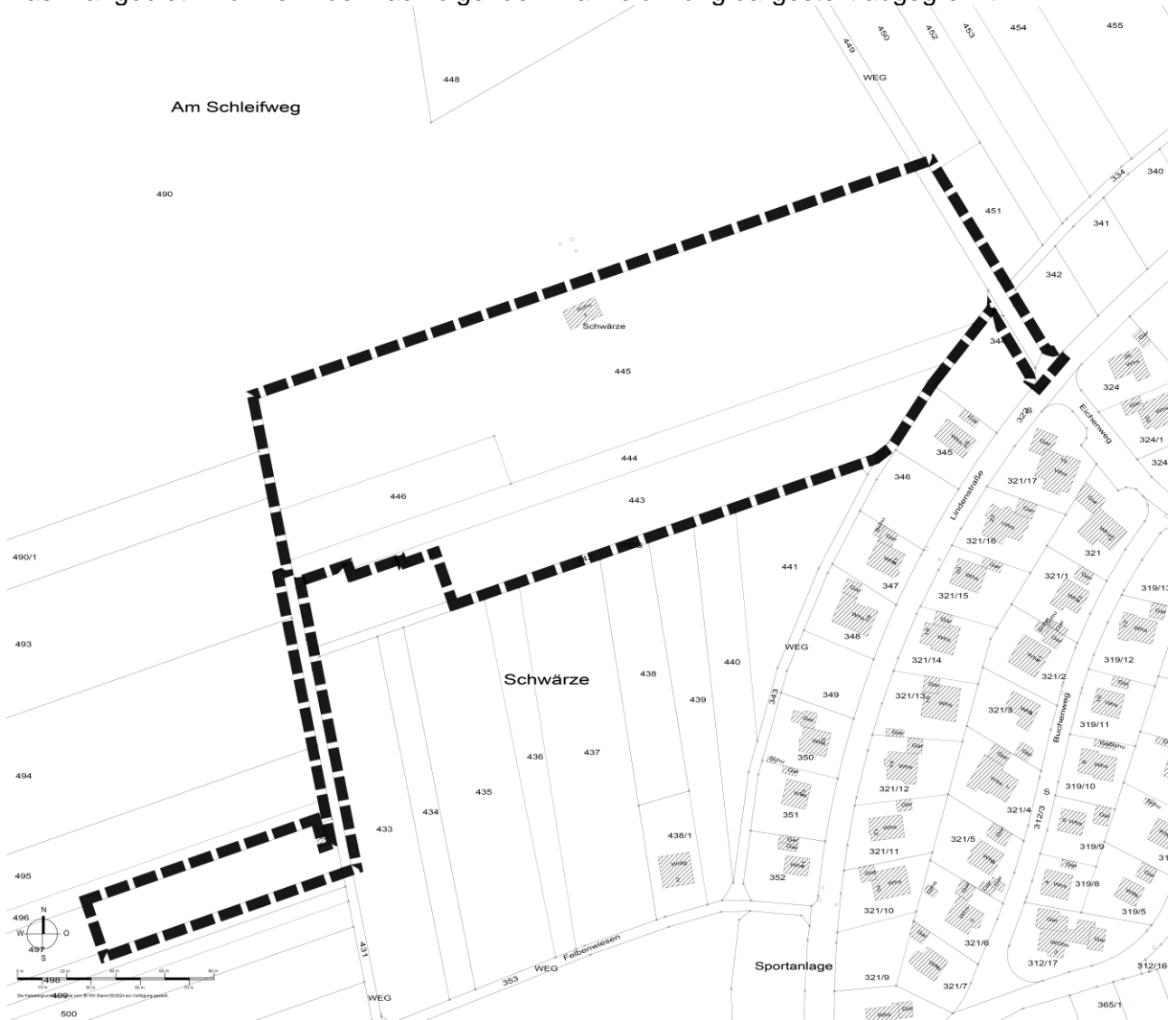
Mit der Erschließung des Baugebietes hat die Gemeinde zwischenzeitlich begonnen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 3,09 ha und befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Rottenacker. Die Flächen sind teilweise bereits erschlossen, teilweise werden sie noch 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 der Bebauungsplanänderung wurde geringfügig gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um insgesamt 19 m² (Begradigung im Bereich Wendehammer Flst. Nr. 444 und vollständige Herausnahme Wegeflurstück Nr. 343) verkleinert. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Rottenacker: 445 sowie 322, 449, 344, 446, 444, 443 431, 497 (alle teilweise).

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Dem Eingriff durch den Bebauungsplan werden Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Diese werden wie in den nachfolgenden Planzeichnungen dargestellt begrenzt:

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen:

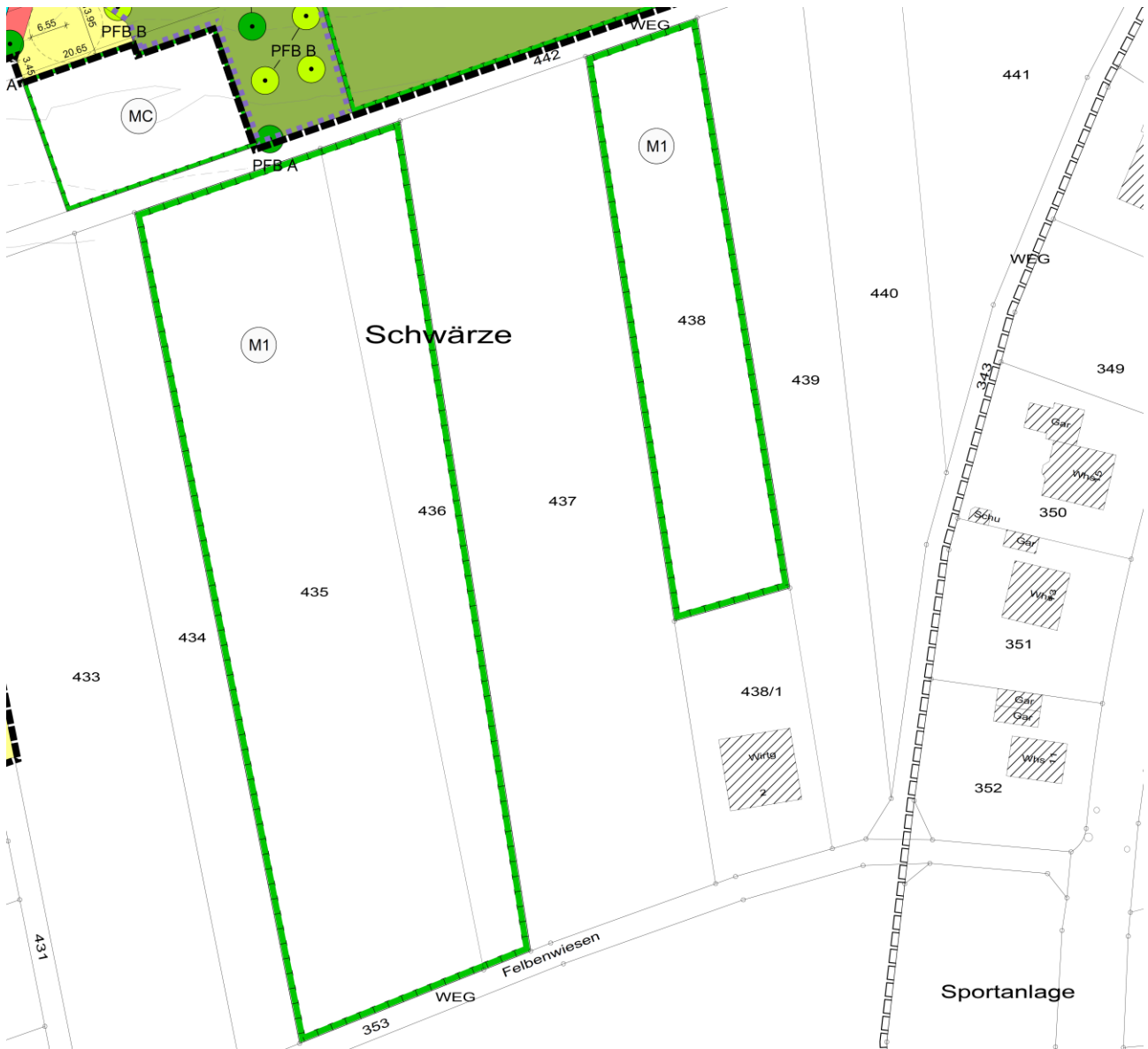
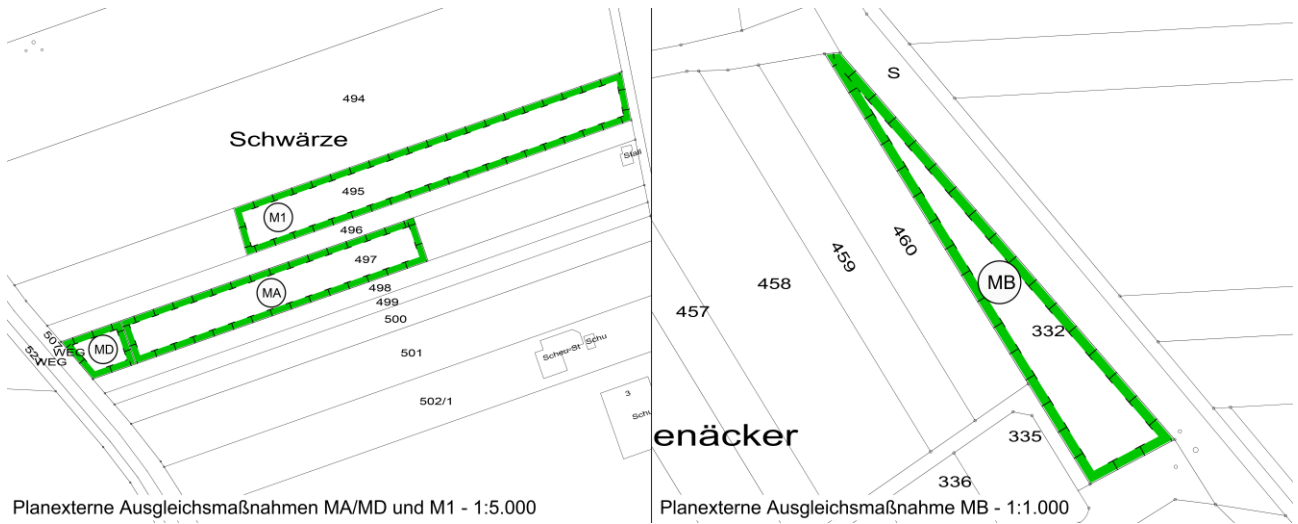
M1: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für Vögel und Fledermäuse Flst. Nr. 435, 436, 438, 495 Gemarkung Rottenacker,

MA: Anlegen einer Streuobstwiese auf Flst. Nr. 497 Gemarkung Rottenacker,

MB: Obstbaumpflanzung auf Flst. Nr. 332 Gemarkung Rottenacker,

MC: Obstbaumpflanzung auf Flst. Nr. 443 Gemarkung Rottenacker,

MD: Anlegen einer FFH-Mähwiese auf Flst. Nr. 497 Gemarkung Rottenacker,



Zur Kompensation des verbleibenden Ausgleichsdefizits werden Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Rottenacker herangezogen.

Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplanentwurf die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 1.), für den Entwurf der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 2.), jeweils mit dem Datum vom 26.03.2026.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Es besteht für jedermann die Möglichkeit die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen

von Montag, dem 13.04.2026 bis Freitag, dem 15.05.2026,

auf der Internetseite der Gemeinde unter der Internet-Adresse <https://www.rottenacker.de/mitteilungsblaetter-und-oeffentliche-bekanntmachungen.html> veröffentlicht und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen des Bebauungsplans an folgender öffentlich zugänglichen Stelle einsehbar:

Bürgermeisteramt Rottenacker, Bühlstraße 7, 89616 Rottenacker

Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung Rottenacker:

Montag bis Freitags vormittags von 08:00 bis 11:30 Uhr

Mittwochs nachmittags von 14:00 bis 17:00 Uhr

und nach telefonischer Vereinbarung

Umweltbezogene Informationen

Folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und werden einschließlich Begründung des Bebauungsplans samt Umweltbericht veröffentlicht.

a.) Umweltbericht mit Anlagen vom 26.03.2026

Nach § 13 NatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen vorrangig zu vermeiden und nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Mit der Ausweisung von Bauflächen sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit ihren Schutzgütern Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Luft und Klima, Mensch und Gesundheit, Erholung und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in unterschiedlichen Ausprägungen verbunden. Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Veränderung der Umweltsituation. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Der Antragsteller beabsichtigt im Bereich „Schwärze“ im Nordwesten der Gemeinde Rottenacker die Ausweisung eines Wohngebiets. Die überplante Fläche beträgt ca. 3,1 ha.

Die Vorhabenfläche wird derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich als extensiv genutztes Grünland und Streuobstwiese genutzt. Des Weiteren ist eine Scheune, die von Fichten, Birken und Obstbäumen umgeben ist, im Bereich des Plangebiets vorhanden.

Das Plangebiet dient unterschiedlichen Arten der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse als Nahrungs- und Bruthabitat. Mögliche Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie durch CEF-Maßnahmen vermieden werden. Diese wurden in den Bebauungsplandtext übernommen.

Nach Prüfung der zu untersuchenden Schutzgüter ist davon auszugehen, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit z. T. Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auftreten, die einen Ausgleich erforderlich machen.

Mögliche, z. T. nachhaltige Beeinträchtigungen können durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reduziert werden. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 20.477 m². Durch adä-

quate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz, welche im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Rottenacker erarbeitet wurden, können diese kompensiert werden. Auch die Umwandlung der nach § 33a Naturschutzgesetz geschützten Streuobstwiese wurde beim Ausgleichskonzept berücksichtigt und der Eingriff kann somit ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, sowie Vorgaben zu Ausgleich und Ausführung der Pflanzungen wurden in den Textteil und die Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Im Rahmen des Umweltberichtes konnte der Nachweis erbracht werden, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, dieser jedoch unter Berücksichtigung der oben genannten Maßgaben in vollem Umfang kompensierbar ist. Weiterhin erfüllt das Vorhaben mit fachgerechter Umsetzung der im Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschriebenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (konfliktvermeidende und CEF-Maßnahmen) keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5.

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), b), c), d), e), f), g), h), i), j) und 1a BauGB:
 - a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes;
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter;
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern;
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie;
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbauggebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden;
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d;
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen

Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Anlagen vom 16.02.2023

- Betroffene Themenkomplexe:

Der Antragsteller beabsichtigt im Bereich „Schwärze“ im Nordwesten der Gemeinde Rottenacker die Ausweisung eines Wohngebiets. Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Belangen wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

Da es in Baden-Württemberg bisher nur Hinweise zur Behandlung von Einzelarten bei der saP gibt, orientiert sich die Methodik der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung an den fachlichen Hinweisen der Obersten Bayerischen Baubehörde / Staatsministerium des Inneren. Es werden die Anhang IV – Arten der FFH- Richtlinie und die europäischen Vogelarten betrachtet. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden im Frühjahr/ -sommer 2020 Kartierungen von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt.

Da durch die geplante Wohnbebauung Beeinträchtigungen für Fledermäuse und einige Vogelarten verursacht werden, müssen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen konfliktvermeidende Maßnahmen sowie CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Als CEF-Maßnahmen sind das Anbringen von 10 Fledermaus-Rundkästen sowie die Gestaltung des Umfelds des

Regensickerbeckens mit Sträuchern und einer Birkengruppe vorgesehen. Als konfliktvermeidende Maßnahme werden vier Vogel-Nistkästen, die Schaffung einer Nord-Süd-Verbindung am westlichen Rand des geplanten Baugebiets sowie die Nutzung insektenfreundlicher Beleuchtung nötig. Die Fledermaus- und Vogelkästen wurden im Februar 2021 auf den Flurstücken 436, 435, 438 und 495 angebracht.

Es kann davon ausgegangen werden, dass unter Beachtung der oben genannten Maßnahmen durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), 1a BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

Stellungnahmen des Landratsamts Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Ländlicher Raum, Kreisentwicklung, Schillerstraße 30, 89077 Ulm, vom 13.02.2025

- Betroffene Themenkomplexe:
Brand- und Katastrophenschutz, Anforderungen an die Sicherstellung der Löschwasserversorgung, Naturschutz, FFH-Flachlandmähwiesen sind grundsätzlich auch innerhalb eines Bebauungsplanes geschützt (§ 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG), Anpassung des Umweltberichtes bzgl. der Inanspruchnahme der FFH-Mähwiese, Ausnahme vom Biotopschutz, textliche Anpassung der CEF-Maßnahme für Vögel- und Fledermäuse, Anpassung der Maßnahme zum Umsetzungszeitpunkt des Anlegens der FFH-Mähwiese, Eintragung im Kompensationsverzeichnis, Nachreichen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Abfallwirtschaft, Ausreichende Dimensionierung der Wendeanlage, Umwelt- und Arbeitsschutz, Kommunales Abwasser, Immissionsschutz zu stationären Geräten.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), e), f), 1a BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Vermeidung von Emissionen, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch, Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Stellungnahmen des Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg vom 20.01.2026

- Betroffene Themenkomplexe:
Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) c), 1a BauGB:
Auswirkungen auf Boden, Wasser, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 83.1, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen Am Neckar, vom 22.01.2026

- Betroffene Themenkomplexe:
Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege.
- Betroffene Umweltbelange i. S. d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7d), 1a BauGB:
umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Stellungnahme des NABU Baden-Württemberg, Tübinger Str. 15, 70178 Stuttgart zusammen mit dem LNV und BUND vom 13.02.2026

- Betroffene Themenkomplexe:
Bebauung „Schwärze“ grundsätzlich kritisch, da diese in Biotopverbundflächen hineinragt, Möglichkeiten der Innenentwicklung sind noch nicht ausgeschöpft, höchstes Interesse liegt darauf, dass der von der Planung bislang betroffene Streuobstbestand und die Flachland-Mähwiesen-Biotopflächen erhalten bleiben und sich die Bebauung künftig nicht in die nördlich und südlich gelegenen Biotopflächen fortsetzt, Wichtig ist es, auf die sehr zeitnahe Umsetzung der CEF-

Maßnahmen und die Kontrolle und Dokumentation ihrer Wirksamkeit sowie die sorgfältige Abarbeitung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu achten. Zukünftig ist ein regelmäßiges Monitoring der Ausgleichsflächen vorzunehmen, um die Flächen langfristig positiv zu entwickeln. Im Bereich der Mähwiese ist zu kontrollieren, dass keine Trampelpfade durch die Biotopflächen entstehen und sonst ggf. Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Die Umsetzung der Beleuchtungsgebote, der Vogelkollisionsschutz sowie der Erhalt und die Pflege von Bestandsbäumen auf zukünftigen Privatflächen. Leben im Umfeld von Streuobstbeständen erfordert auch von den Menschen Rücksichtnahme.

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), 1a BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Stellungnahmen des Einwenders 1 und Einwenderin 2 vom 12.02.2026

- Betroffene Themenkomplexe:
Die Kernfläche im Biotopverbund wurde bereits irreversibel zerstört. Forderung der umfassenden Korrektur und Ergänzung des Umweltberichtes. Die gesetzlich geschützte FFH-Mähwiese hat sich auch nicht „mittlerweile“ entwickelt! Das Vorhandensein war im Juni 2023 bekannt. Das Privatgutachten bzgl. des übersehenen Biotops lag sogar seit 21.05.2022 vor. Erhebliches Ermittlungsdefizit bei der Erstellung des Umweltberichtes, Wir sehen es als Aufgabe der uNB, oNB bzw. des beteiligten Naturschutzverbandes NABU, die Gemeinde auf die Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderungen eines Umweltberichtes hinzuweisen und die Berichtigungen und Ergänzungen zu fordern.
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), c), f) BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Jedermann kann während der angegebenen Veröffentlichungsfrist, also bis einschließlich **15.05.2026**, Stellungnahmen an info@rottenacker.de richten. Die Stellungnahmen sind vorzugsweise elektronisch zu übermitteln. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch mündlich zur Niederschrift während der Öffnungszeiten bei der Gemeinde Rottenacker (Anschrift siehe oben) vorgebracht oder schriftlich auf dem Postweg an die Gemeinde Rottenacker (Anschrift siehe oben) gesendet werden. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutz

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens. Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der Internetadresse der Stadt veröffentlicht und liegen mit den o.g. Unterlagen öffentlich aus.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt.

Rottenacker, 10.04.2026

Moritz Heinzmann
Bürgermeister

Dieses Dokument wurde am 02.04.2026 auf der Webseite der Gemeinde Rottenacker (www.rottenacker.de) bereitgestellt.