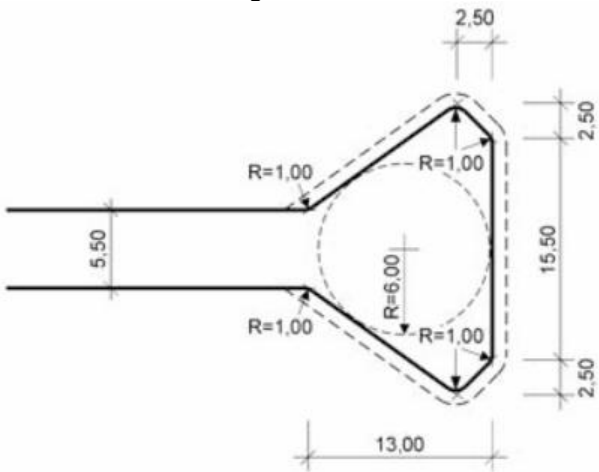


<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
--	--------------------------------------

<b>I.</b>	<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Frist vom 12.01.2026 – 13.02.2026</b>
-----------	--	--

1.1	<p>Landratsamt Alb-Donau-Kreis                  FD Ländlicher Raum, Kreisentwicklung                  Schillerstraße 30                  89077 Ulm</p> <p><u>Schreiben vom 13.02.2026</u></p> <p>Stellungnahme                  Anregungen                  Eigenbetrieb Abfallwirtschaft                  Nachdem der „große“ Wendehammer im Plan nicht bemaßt ist, kann nicht beurteilt werden, ob dieser ausreichend dimensioniert ist. Sollte er nicht den Vorgaben der RAST 06 "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen" entsprechen, kann das Gebiet nicht mit einem Müllfahrzeug befahren werden.</p>  <p>Gehwege sind nicht dargestellt                  Freihaltezone 1,00 m</p> <p style="text-align: right;">[m]</p>
-----	--

In der Planzeichnung wurde die Vermaßung entsprechend ergänzt. Die Vorgabe der RAST 06 wurden berücksichtigt

**BV: Wird berücksichtigt**

1.1.1	<p>Bauen, Brand- und Katastrophenschutz                  Brandschutz                  Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen. Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.                  Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.                  Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist. Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.                  Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Orts-</p>
-------	--

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>netzen welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen.</p> <p>Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.</p> <p>Der öffentliche Verkehrsraum, insbesondere fahrbahnbegleitende Park- und Grünstreifen und die Fahrbahngeometrie müssen so gestaltet werden, dass eine Zufahrt zu den erforderlichen Feuerwehrflächen möglich ist.</p>	<p>Im Rahmen der derzeit bereits laufenden Erschließungsarbeiten wurden die Anforderungen an die Sicherstellung der Löschwasserversorgung berücksichtigt.</p> <p><b>BV: Wird berücksichtigt</b></p>
1.1.2	<p>Landwirtschaft</p> <p>Keine weiteren Anregungen im Vergleich zur vorangegangenen Stellungnahme.</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.1.3	<p>Forst, Naturschutz</p> <p>Naturschutz</p> <p>Die Änderungen zur Anpassung an die aktuelle Biopausausstattung begrüßen wir ausdrücklich. FFH-Flachlandmähwiesen sind grundsätzlich auch innerhalb eines Bebauungsplanes geschützt (§ 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG), dem tragen die jetzigen Festsetzungen Rechnung.</p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum ursprünglichen Bebauungsplan sollte zur besseren Übersichtlichkeit beigefügt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird als Anlage beigefügt.</p> <p><b>BV: Wird berücksichtigt</b></p>
1.1.4	<p>Hinweise</p> <p>Straßen</p> <p>Es sind keine klassifizierten Straßen betroffen. Die Erschließung erfolgt von der Gemeindestraße aus.</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.1.5	<p><b>Eigenbetrieb Abfallwirtschaft</b></p> <p>Um eine ungehinderte Anfahrt der Müllfahrzeuge an jedes Grundstück zu gewährleisten, sind bei den Planungsarbeiten folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für eine sichere Entsorgungsfahrt müssen beidseits des Fahrzeugs mind. 0,5 m Freiraum vorhanden sein</li> <li>- die Fahrbahnbreite bei Einrichtungsverkehr sollte mindestens 3,55 m, bei schmalen Zweirichtungsfahrbahnen (Begegnungsverkehr) mindestens 4,75 m betragen</li> <li>- die lichte Durchfahrtshöhe darf 4,50 m nicht unterschreiten</li> <li>- die geplante Fahrbahn muss so bemessen sein, dass sie ein zulässiges Gesamtgewicht des Entsorgungsfahrzeuges von mindestens 26 t trägt</li> <li>- Ein- und Ausfahrten von Straßen müssen unter Berücksichtigung der Schleppkurven der Abfallsammelfahrzeuge bemessen sein</li> <li>- Das Rückwärtsfahren ist aufgrund des hohen Gefahrenpotenzials für Beschäftigte und Passanten zu vermeiden. Um dies zu gewährleisten sind bei Sackgassen bzw. Straßen mit Durchfahrtbeschränkung auf die Entsorgungsfahrzeuge abgestimmte Wendeanlagen einzuplanen.</li> </ul> <p>Sind diese berufsgenossenschaftlichen Vorgaben nicht gewährleistet, müssen an erreichbaren, zentralen Standorten alternative Sammelplätze für die zu</p>	<p>Im Rahmen der derzeit bereits laufenden Erschließungsarbeiten wurden die Anforderungen der Abfallwirtschaft berücksichtigt. Für die Grundstücke 1 – 4 wurden entlang der Haupterschließungsstraße</p>

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>leerenden Müllbehälter eingerichtet werden.                      Quellen:                      - DGUV-Information 214-033 "Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen"                      - DGUV-Regel 114-601 "Branche Abfallwirtschaft – Teil 1: Abfallsammlung"                      - RASSt 06 "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen"</p>	<p>Flächen für Gemeinschaftsmüllanlagen ausgewiesen, damit die Müllfahrzeuge nicht in die Stiche einfahren müssen. Der Wendehammer am Ende der Haupteerschließungsstraße ist ausreichend groß für eine Müllfahrzeug dimensioniert. Siehe Stellungnahmen unter 1.1.</p> <p><b>BV: Wird berücksichtigt</b></p>
1.1.6	<p><b>Ländlicher Raum, Kreisentwicklung</b>                      Bitte teilen Sie uns entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mit, wie Sie diese Stellungnahme behandelt haben. Bitte senden Sie uns mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zusätzlich in vektorieller Form als XPlan-GML-Datei.</p>	<p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren erfolgt. Die Übermittlung nach Eintritt der Rechtskraft findet statt.</p> <p><b>BV: Wird berücksichtigt</b></p>
1.1.7	<p><b>Forst, Naturschutz</b>                      Naturschutz                      Umweltbericht und Begründung zum Bebauungsplan sind teilweise nicht deckungsgleich. Die Unterlagen inklusiv der erteilten Ausnahmegenehmigungen sind entsprechend abzustimmen.                      Im Umweltbericht ist unter Ziff. 9.2 die Inanspruchnahme von 128 m<sup>2</sup> der FFH-Mähwiese im Osten des Bebauungsplangebietes vorgesehen. Dies ist aus der dortigen Abb. 8 und den sonstigen Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren nicht ersichtlich. Hierfür wäre eine (zusätzliche) Ausnahme vom Biotopschutz erforderlich, die aktuell nicht in Aussicht gestellt werden kann.                      Textliche Festsetzungen Ziff. 1.7:                      CEF-Maßnahmen 1 und 2 für Vögel und Fledermäuse:                      Die Maßnahmen wurden bereits 2021 umgesetzt (vgl. Umweltbericht). Die Festsetzungen sind mit näheren Angaben zur Lage der Maßnahmen entsprechend zu konkretisieren.                      Maßnahme D Anlegen einer FFH- Mähwiese auf Flst. 497:                      Wie bei den übrigen Maßnahmen ist der Zeitpunkt der Umsetzung zu konkretisieren.                      Die Ausgleichsmaßnahmen sind in das Kompensationsverzeichnis einzutragen (§ 7 KompVzVO).</p>	<p>Bebauungsplan und Umweltbericht werden inhaltlich angepasst.</p> <p>Ursprünglich war entlang der östlichen Mähwiese einen Grasweg auszuweisen. Davon wird im weiteren Planungsverlauf abgesehen. Insgesamt werden somit lediglich 8 m<sup>2</sup> der FFH-Mähwiese beansprucht. Hierzu ist in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde keine weitere Ausnahmegenehmigung erforderlich, da es sich um die Randbereiche handelt, die einer vertretbaren Erhebungsschärfe unterliegen.</p> <p>Die Maßnahmen wurden in den Bebauungsplantext übernommen. Die Kästen wurden am 09.02.2021 auf den Flurstücken 436, 435, 438 und 495 angebracht. In Anlage 6 der saP ist eine Karte über die angebrachten Fledermaus- und Vogelkästen zu finden.</p> <p>Die Umsetzung der Maßnahme D ist für das Jahr 2026 geplant, beginnend im Frühjahr/ Frühsommer.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p> <p><b>BV: Wird berücksichtigt</b></p>
1.1.8	<p><b>Umwelt- und Arbeitsschutz</b>                      Kommunales Abwasser                      Gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches müssen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Um die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können, ist daher eine Wasserbilanz gemäß dem Regelwerk DWA-M 102-4 zu erstellen. Die Ergebnisse der Wasserbilanzierung sind in der Entwässerungsplanung des Baugebiets zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Erschließungsarbeiten für das Baugebiet sind annähernd abgeschlossen. Mit Entscheid vom 11.12.2023 hat das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz die wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten des Niederschlagswassers der Dach-, Hof- und Straßenflächen sowie Herstellung des Benehmens für die Kanalisation im Rahmen der Erschließung des Baugebietes „Schwärze“ erteilt. Zwar hat sich bei der jetzigen Änderung gegenüber dem Ursprungsplan, die absoluten erschlossenen Flächen etwas verändert, die prozentuale Verteilung zwischen befestigten und unbefestigten Flächen sind in etwa gleich geblieben, weswegen aus</p>

Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung		Behandlung der Stellungnahmen
		Sicht des Plangebers auf die Erstellung der Was-serbilanz verzichtet wird  <b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b>
1.1.9	<p>Immissionsschutz</p> <p>Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luftwärmepumpen, Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeschichten, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnliche Anlagen) sind die sich aus den Vorgaben des „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissions-schutz) ergebenden Mindestabstände zur benach-barten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist unter folgendem Link abrufbar:                      Langfassung: <a href="https://www.lai-immissions-schutz.de/Aktuelles.html?newsID=973">https://www.lai-immissions-schutz.de/Aktuelles.html?newsID=973</a>                      Kurzfassung: <a href="https://www.lai-immissions-schutz.de/Aktuelles.html?newsID=974">https://www.lai-immissions-schutz.de/Aktuelles.html?newsID=974</a></p>	<p>Der Hinweis ist im Schriftlichen Teil unter 2.5 be-reits enthalten.</p> <p><b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b></p>
1.1.10	<p>Flurneuordnung</p> <p>Es werden keine Einwendungen vorgebracht.</p>	<b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b>
1.2	<p>Netze-Gesellschaft Südwest mbH                      Brunnenbergstraße 27                      89597 Munderkingen</p> <p><u>Schreiben vom 22.01.2026</u></p> <p>Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege (Ecke Eichenweg/Buchenweg), sind Gasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbau-lassträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wur-den.                      Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie bei Bedarf über folgende Adresse:                      planauskunft@netze-suedwest.de.                      Bei wesentlichen Änderungen bzgl. der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag □ 10 cm, Auftrag □ 30 cm) sowie bei anderen Maßnah-men, welche die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Ser-vice TOW, Brunnenbergstr. 27, 89597 Munderkin-gen, Tel.: 07393-958-115, E-Mail: OS_ZAV_Einsatzplaner@netze-suedwest.de, rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbau-maßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt auch für evtl. Teilnahmen an Ausschrei-bungen von Bauleistungen.                      Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforder-lich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche ge-genüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu ver-wenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kosten-erstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanie-rungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt un-berührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen</p>	

	<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
	<p>gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).                      Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine letztendliche Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Gasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.                      Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.                      Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M).                      Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.</p>	<p>Die konkrete Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.   <b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b></p>
1.3	<p>Netze BW GmbH                      Netzentwicklung Projekte - Genehmigungsmanagement                      Externe Planungsverfahren NETZ TEPM                      Schelmenwasenstraße 15                      70567 Stuttgart</p> <p><u>Schreiben vom 14.01.2026</u></p> <p>die Netze BW hat keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.4	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH                      Technik Niederlassung Südwest                      Gartenstr. 107                      88212 Ravensburg</p> <p><u>Schreiben vom 11.02.2026</u></p> <p>Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir bereits Stellung bezogen, siehe auch Anhang. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.5	<p>Vodafone BW GmbH                      Zentrale Planung                      Postfach 10 20 28                      34020 Kassel</p> <p><u>Schreiben vom 20.01.2026</u></p> <p>Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:  <a href="https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html">https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</a>                      Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.  <b>Bitte beachten Sie:</b>                      Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p>	<b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b>
1.6	<p>Stadt Ehingen                      Gemeinsamer Gutachterausschuss                      89584 Ehingen (Donau)</p> <p>Kein Rücklauf</p>	
1.7	<p>Regierungspräsidium Tübingen                      Referat 21                      Sachgebiet Raumordnung                      72072 Tübingen</p> <p><u>Schreiben vom 09.02.2026</u></p> <p>Keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b>
1.8	<p>Industrie- und Handelskammer Ulm                      Olgastr. 95-101                      89073 Ulm</p> <p><u>Schreiben vom 13.02.2026</u></p> <p>die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans - auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen - keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b>
1.9	<p>Regierungspräsidium Freiburg                      Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau                      79104 Freiburg im Breisgau</p> <p><u>Schreiben vom 20.01.2026</u></p> <p>Geologische und bodenkundliche Grundlagen                      Geologie                      Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Holozäne Abschwemmungen" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Untere Süßwassermolasse" im Untergrund zu erwarten.                      Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.                      Geochemie</p>	

	<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
	<p>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p><b>Bodenkunde</b>                      Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG können für nicht bereits versiegelte oder baulich überprägte Flächen außerhalb von Siedlungen in Form der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Für landwirtschaftliche Flächen sollte vorrangig die frei zugängliche Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbildet. Liegt keine solche Bewertung für die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen vor, ist die Bodenfunktionsbewertung auf Basis von ALK und ALB heranzuziehen.</p> <p>Gemäß § 13 BNatSchG, § 1a Abs. 2 BauGB sowie § 2 LBodSchAG ist bei der Planung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.</p> <p>Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei Vorhaben mit Eingriffen in unversiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen ab 0,5 ha ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Die Erstellung nach DIN 19639 wird empfohlen, ggf. abweichende Vorgaben der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sind zu berücksichtigen.</p> <p>Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.9.1	<p><b>Angewandte Geologie</b>                      Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p><b>Ingenieurgeologie</b>                      Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:                      Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich Verkarstungsstrukturen in der näheren Umgebung (ca. 500 m nördlich).                      Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich</p>	<p>Der Hinweis ist bereits im Schriftlichen Teil unter 2.6 enthalten.</p>

	<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
	<p>zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbeurteilung durch ein privates, mit der Verkarstungsproblematik vertrautes Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.</p> <p><b>Hydrogeologie</b>                      Auf die Lage des Planvorhabens in Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG 112 Rottenacker“ (LUBW Nr.: 425-112) wird.</p> <p>Bei dem hier genutzten Grundwasserleiter handelt es sich um einen Karst-/Kluftgrundwasserleiter. Bei der Abwesenheit von Deckschichten kann infiltrierendes Wasser in kurzer Zeit die ungesättigte Zone zum Grundwasser passieren. In Abhängigkeit von der Klüftung und der Verkarstung des Gesteins können hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten auftreten. Für solche Grundwasserleiter werden/wurden für die Abgrenzung von Wasserschutzgebieten bzw. der jeweiligen Wasserschutzgebietszonen Ersatzkriterien definiert, die zu einer praktikablen Dimensionierung, aber auch zu einem verminderten Schutz des genutzten Grundwassers führen. Daraus folgt, dass bei Wasserschutzgebieten für Karst und Kluftgrundwasserleiter auch in Bereichen der Schutzzone III die Fließzeit des Grundwassers deutlich weniger als 50 Tage zu den Fassungen betragen kann.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p><b>Geothermie</b>                      Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p><b>Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</b>                      Gegen die Planungen bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.</p>	<p>Auf die Lage des Bebauungsplanes im Wasserschutzgebiet wird bereits im Schriftlichen Teil unter Punkt 2.3 hingewiesen.</p> <p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.9.2	<p>Landesbergdirektion                      Bergbau                      Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich</p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	<b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b>
1.9.3	<p><b>Allgemeine Hinweise</b>                      Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)                      Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.                      Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet                      Digitale Geodaten und Bohrdaten werden über die Fachanwendungen LGRBgeoportal und LGRBbohrungen bereitgestellt. Dort finden Sie auch weitere Fachinformationen und Downloadoptionen. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.                      Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.                      Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	<b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b>
1.10	<p>Handwerkskammer Ulm                      Olgastr. 72                      89073 Ulm</p> <p><u>Schreiben vom 12.02.2026</u></p> <p>Wir bitten die Verwaltung, bei der Ausschreibung von Bauleistungen § 2 Abs. 4 LKreiWiG zu beachten. Diese Vorschrift verpflichtet die öffentliche Hand, Bauleistungen so zu planen und auszuschreiben, dass geeignete und gütegesicherte Recyclingbaustoffe gleichberechtigt mit Primärbaustoffen angeboten werden können und – soweit möglich – vorrangig zum Einsatz kommen. Dafür ist eine produktneutrale Ausschreibung erforderlich, die sicherstellt, dass Recyclingbaustoffe nicht durch die Leistungsbeschreibung ausgeschlossen oder benachteiligt werden. Zum aktuellen Verfahrensstand haben wir keine Bedenken oder Anregungen vorzutragen.</p>	<b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b>
1.11	<p>terraneTS bw GmbH                      Postfach 80 04 04                      70504 Stuttgart</p> <p><u>Schreiben vom 15.01.2026</u></p> <p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (<b>gilt nur für rot markierten Bereich</b>) liegen keine Anlagen der terraneTS bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.                      Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b>
1.12	<p>Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart                      73728 Esslingen</p> <p><u>Schreiben vom 22.01.2026</u></p>	

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Kulturdenkmale sind dadurch nicht betroffen; In unserer Stellungnahme werden keine Bedenken geäußert. Wir bitten jedoch um die Übernahme des Hinweises auf die §§ 20, 27 DSchG in die Planunterlagen.</p>	<p>Die Hinweise sind im Schriftlichen Teil bereits enthalten.</p> <p><b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b></p>
1.13	<p>Regionalverband Donau-Iller                      Schwambergerstraße 35                      89073 Ulm</p> <p><u>Schreiben vom 09.02.2026</u></p> <p>regionalplanerische Belange sind durch die o. g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.</p>	<p><b>BV: Wird zur Kenntnis genommen</b></p>
1.14	<p>Telefónica GmbH &amp; Co. KG                      Georg-Brauchle-Ring 23-25                      80992 München</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	
1.15	<p>Kreisbauernverband Ulm-Ehingen                      Dieselstraße 32                      89155 Erbach-Dellmensingen</p> <p><u>Keine Rücklauf</u></p>	
1.16	<p>Abwasserzweckverband Raum Munderkingen                      Marktstraße 1                      89597 Munderkingen</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	
1.17	<p>NABU Baden-Württemberg                      Tübinger Str. 15                      70178 Stuttgart</p> <p><u>Gemeinsames Schreiben NABU, LNV und BUND vom 13.02.2026</u></p> <p>Der NABU Baden-Württemberg sieht die von der Gemeinde Rottenacker geplante Bebauung „Schwärze“ grundsätzlich kritisch, da diese in Biotopverbundflächen hineinragt. Aus unserer Sicht sind die Möglichkeiten der Schaffung von Wohnraum im Innenbereich noch nicht ausgeschöpft und es gibt im Außenbereich Flächen, auf welchen mit weniger Eingriffen in Natur und Landschaft neue Wohnungen geplant und gebaut werden könnten.</p> <p>Mit Blick auf die hiesige Planung kommt es dem NABU allerdings mit höchstem Interesse darauf an, 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. Die Überbauung der im Plangebiet nördlich der Biotope gelegenen Flächen wird vom NABU zwar kritisch gesehen, jedoch ist der NABU bereit, diese hinzunehmen, wenn und soweit die Streuobst- und Wiesenbiotope erhalten bleiben. Der NABU ist daher grundsätzlich bereit, sich einer der Realisierung des Bebauungsplans in der</p>	<p>Die Gemeinde prüft laufend Möglichkeiten der Innenentwicklung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<b>Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung</b>	<b>Behandlung der Stellungnahmen</b>
	<p>nunmehr vorliegenden geänderten Fassung nicht mehr entgegenzustellen. Hinsichtlich der Konsequenzen für die anhängigen Gerichtsverfahren und der Modalitäten und Voraussetzungen für deren Beendigung verweisen wir auf vorliegende bzw. künftige Erklärungen der hierfür vom Landesverband mandatierten und insoweit allein erklärungsberechtigten anwaltlichen Vertretung. Im Zweifel oder bei Widersprüchen gelten die anwaltlich bevollmächtigten Aussagen.</p> <p>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.</p> <p>Besonderes Augenmerk ist auf die Regelungen zu legen, die nicht Gemeindeflächen betreffen, wie 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.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird von der Gemeinde berücksichtigt.</p> <p>Wird von der Gemeinde berücksichtigt.</p> <p><b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b></p>
1.18	<p>Landesgeschäftsstelle BUND Baden-Württemberg e.V.                  Marienstr. 28                  70178 Stuttgart</p> <p><u>Siehe 1.17</u></p>	

<b>II.</b>	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	<b>Frist vom 12.01.2026 – 13.02.2026</b>
------------	---------------------------------------	--

2.1	<p>Einwender 1 und Einwenderin 2</p> <p><u>Schreiben vom 12.02.2026</u></p> <p>vielen Dank für das Gespräch im Rathaus am 20.01.2026.                  Eine „frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung“ ist nicht mehr möglich, da das Baugebiet „Schwärze“ fast fertig erschlossen ist.                  Die Kernfläche im Biotopverbund wurde bereits irreversibel zerstört. Die Erschließungsarbeiten im Außenbereich sind realisiert ohne rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Satzungsbeschluss vom 16.02.2023 konnte keine Rechtskraft erreichen, weil der Satzungsbeschluss ein großes gesetzlich geschütztes Biotop überplant hat, ohne Ausnahmegenehmigung.                  Durch die am 07.03.2025 begonnene und nun fast fertig gestellten Erschließungsarbeiten des Baugebietes „Schwärze“ ist der Abwägungsprozess zum</p>	<p>Lediglich durch ein Normenkontrollverfahren kann gerichtlich ein Bebauungsplan als unwirksam erklärt werden. Dies ist beim Ursprungsbebauungsplan nicht der Fall. Demnach ist der Bebauungsplan seit dem 24.02.2023 weiterhin rechtskräftig.</p> <p>Beim gegenständlichen Verfahren handelt es sich nicht um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, sondern um eine Änderung des bestehenden</p>
-----	---	--

Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
---	-------------------------------

<p>Aufstellungsbeschluss vom 09.01.2026 durch den Gemeinderat nicht mehr möglich. Es handelt sich um eine Vorwegnahme des Abwägungsprozesses, da sich die Gemeinde mit der vollzogenen Umsetzung festgelegt hat. Somit bleibt ein nicht heilbarer Abwägungsmangel bestehen. Der nun eingeleitete Verfahrensschritt hätte zwingend in 2023 und jedenfalls vor Erschließungsbeginn erfolgen müssen.</p> <p>Es war im Juni 2023 unstrittig allen am Verfahren Beteiligten bekannt, dass der Bebauungsplan vom 16.02.2023 faktisch unwirksam ist und es vor Erschließungsbeginn einer umfassenden Umplanung des Vorhabens und einer umfassenden Korrektur und Ergänzung des Umweltberichtes bedarf. 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.</p> <p>Diesem Privatgutachten wurde vom Büro Zeeb am 16.02.2023 widersprochen und dem Gemeinderat der Satzungsbeschluss empfohlen, obwohl das Büro Zeeb lediglich eine „Schnellaufnahme“ des Gebietes durchgeführt hat und nur diese Schnellaufnahme der Bewertung im Umweltbericht vom 16.02.2023 zu Grunde gelegen hat. Damit verbunden waren unzulässige Abschichtungen im Umweltbericht vom 16.02.2023 und im Umweltbericht vom 18.12.2025.</p> <p>Es liegt somit auch im Umweltbericht vom 18.12.2025 ein erhebliches Ermittlungsdefizit vor, da sich die gesetzlich geschützten Biotope im Untersuchungsraum befinden. Der Umweltbericht vom 18.12.2025 hat z.B. nicht untersucht, welche Auswirkungen die Bebauung auf die direkt angrenzenden geschützten Biotope haben wird. Insbesondere gibt der Umweltbericht keine Informationen, welche Maßnahmen erforderlich sind, damit die Biotope durch die angrenzende Bebauung nicht verschlechtert werden und wie der Biotopverbund wieder hergestellt werden kann. Ein Zaun schützt das Biotop lediglich vor Mitnutzung.</p> <p>Rechtslogisch ergab sich - ab Juni 2023 - dass ein neuer Aufstellungsbeschluss mit neuem Umweltbericht, neuen zusätzlichen Erhebungen und Öffentlichkeitsbeteiligung mit Abwägung notwendig wird vor Erschließungsbeginn.</p>	<p>rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Abwägungsprozess beschäftigt sich in diesem Fall mit den Änderungen zwischen Ursprungsplan und geändertem Plan und nicht darum ob der Bebauungsplan grundsätzlich an dieser Stelle richtig ist.</p> <p>Die Methodik zur Erfassung von FFH-Mähwiesen ist standardisiert. Im Zuge der Erhebung wird das Erscheinungsbild der Wiese geprüft und einer oder mehrere repräsentative Bereiche festgelegt, deren Artenzusammensetzung über eine sogenannte „Schnellaufnahme“ erfasst wird. Anhand der erfassten Artenzusammensetzung und deren Deckungsgrad wird dann beurteilt, ob es sich um eine FFH-Mähwiese handelt. Hierzu gibt es konkrete Vorgaben. Das Ergebnis dieser Vegetationsaufnahme ist auch von der Witterung abhängig und kann sich daher in gewissem Rahmen im Erscheinungsbild unterscheiden und von Jahr zu Jahr variieren.</p> <p>Das Gutachten von Zeeb &amp; Partner und dem Vergleichs-Gutachter haben nur marginale Einschätzungs-Unterschiede ergeben, die jedoch zu einer unterschiedlichen Einstufung der vorliegenden Wiese geführt haben. Finale Grundlage für die Einstufung als FFH-Mähwiese war die Abgrenzung und Ausweisung derselben durch das RP Tübingen. Diese Einschätzung war Grundlage der Einschätzung des BP-Schwärze sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans. Hier besteht somit kein Ermittlungsdefizit. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Gegenstand der aktuellen Betrachtung ist nicht das Baugebiet als solches, sondern ausschließlich die im Bebauungsplan dargestellten Änderungen.</p> <p>Eine Verschlechterung der bestehenden Biotope durch die nun anhängigen Änderungen besteht nicht. Vielmehr ist von einer Verbesserung auszugehen (Einbindung und Schutz der FFH-Mähwiesen, weitere Entwicklung und Reduzierung der Bauflächen, Schutzzaun, ...)</p> <p>Da der Ursprungsplan seit dem 24.02.2023 Rechtskraft hat, wurden auf dieser Grundlage die Erschließungsarbeiten durchgeführt.</p> <p><b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b></p>
---	--

	Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.1.1	<p>Im Rahmen des nun laufenden Verfahrens vom 09.01.2026 zum Baugebiet „Schwärze“ möchten wir vortragen, dass aus unserer Sicht eine sachgerechte Abwägung der Belange nicht mehr möglich ist und der Umweltbericht vom 18.12.2025 mangelhaft und unvollständig ist.</p> <p>Das Baugebiet „Schwärze“ ist inzwischen weitgehend erschlossen bzw. befindet sich kurz vor dem Abschluss der Erschließungsmaßnahmen. Durch den bereits fortgeschrittenen Umsetzungsstand sind wesentliche planerische Entscheidungen vorweggenommen worden. Eine ergebnisoffene Abwägung alternativer Lösungen oder entgegenstehender Belange ist daher nicht mehr gegeben.</p> <p>Wir bitten, diesen Umstand bei der weiteren Behandlung des Verfahrens zu berücksichtigen und uns mitzuteilen, wie die Gemeinde diesen Punkt rechtlich und planerisch bewertet.</p> <p>Wir haben die Fehler zu den am 09.01.2026 ausgelegten Unterlagen – insbesondere die Fehler im Umweltbericht – gelistet und erläutern diese gerne in einem Gespräch oder in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung. Gerne überlassen wir Ihnen auch unsere Ausarbeitung. Wir sehen es allerdings 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.</p> <p>Wir bitten wahrheitsgemäß darzustellen, dass die Änderung des Bebauungsplanes vom 09.01.2026 nicht wegen einem „Kompromiss“ zwischen NABU und der Gemeinde notwendig wurde, sondern dass der Erhalt der Biotope und der - leider nicht gelungene – Erhalt des Biotopverbundes, gesetzlich geregelt sind. Es handelt sich nicht um „zusätzliche“ vom NABU „ausgehandelte Grünflächen“! Weder eine Behörde noch der NABU können über den Erhalt von gesetzlich geschützten Biotopen „disponieren“. Auch die Verfahrensvorschriften eines Bauleitverfahrens sind gesetzlich geregelt und wurden leider nicht eingehalten.</p>	<p>Der vorliegende Umweltbericht ist weder unvollständig noch mangelhaft, er arbeitet alle gegenständlichen Belange vollumfänglich ab.</p> <p>Beim gegenständlichen Verfahren handelt es sich nicht um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, sondern um eine Änderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Abwägungsprozess beschäftigt sich in diesem Fall mit den Änderungen zwischen Ursprungsplan und geändertem Plan und nicht darum ob der Bebauungsplan grundsätzlich an dieser Stelle richtig ist.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>An keiner Stelle in den Unterlagen ist die Rede von „Kompromiss“ und „ausgehandelte Grünflächen“. In der Begründung wird ausgeführt, dass der Hintergrund der Grünflächenausweisung die Berücksichtigung der mittlerweile geschützten FFH-Mähwiese (BiotopNr. 6510700546244119, Magere Flachland-Mähwiesen) im Bereich der Flst. Nr. 443 und 444 ist. Die offizielle Erfassung der FFH-Mähwiese fand durch eine Mitarbeiterin des Regierungspräsidiums am 16.05.2023 statt.</p> <p><b>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfes</b></p>
	<p>Reutlingen, den 26.03.2026</p> <p>Clemens Künster                  Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister                  Freier Architekt + Stadtplaner SRL</p>	<p>Rottenacker, den 26.03.2026</p> <p>Moritz Heinzmann                  Bürgermeister</p>