

Begründung

Bebauungsplan „Schwärze“, 1. Änderung

Örtliche Bauvorschriften „Schwärze“, 1. Änderung

Gemeinde Rottenacker, Alb-Donau-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Gemeinde
2. Ziel und Zweck der Planänderung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
4.1 Regionalplan Donau-Iller
5. Angaben zum Plangebiet
5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
6. Umweltverträglichkeit
6.1 Umweltbelange
7. Städtebauliche Konzeption
8. Maßnahmen zur Verwirklichung
8.1 Entwässerung
9. Geänderte Festsetzungen zum ursprünglichen Bebauungsplan
9.1 Art der baulichen Nutzung
9.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
9.3 Flächen für Garagen, Stellplätze
9.4 Verkehrsflächen
9.5 Grünordnerische Festsetzungen
9.6 Höhenlage von Gebäuden
10. Hinweise
11. Örtliche Bauvorschriften
11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
11.2 Werbeanlagen
12. Städtebauliche Kenndaten
12.1 Flächenbilanz
12.2 Einwohnerdichte

Anlage 1: Umweltbericht, Zeeb & Partner vom 18.12.2025 mit folgenden Anlagen:

- Anlage 1 zum UB Bestandsplan (DIN A3) vom 04.11.2025, col.,
- Anlage 2 zum UB Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 zum Bauvorhaben Erschließung Neubaugebiet „Schwärze“ vom 22.01.2021,
- Anlage 3 zum UB Geruchs-Immissionsprognose Gerda IV vom LRA AD vom 14.09.2021,
- Anlage 4 zum UB Übersicht Ausgleichsflächen (DIN A3) vom 04.11.2025, col.,
- Anlage 5 zum UB Detail Ausgleichsflächen A-D und G (DIN A3) vom 04.11.2025, col.,
- Anlage 6 zum UB Steckbriefe der bereits ausgeführten Ökokonto-Maßnahmen vom 18.05.2022

1. Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Rottenacker gehört zum Alb-Donau-Kreises und liegt ca. 4 km östlich der Stadt Munderkingen. Die Stadt Ulm liegt ca. 30 km südwestlich und ist über die B 311 in ca. 40 Minuten erreichbar.

Die Einwohnerzahl beträgt insgesamt 2.278 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, IV/2024).

2. Ziel und Zweck der Planänderung

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. Angesichts der aktuellen Entwicklungen beim Bebauungsplan „Schwärze“ und der Vielzahl ökologisch wertvoller Flächen im unmittelbaren Umfeld sieht die Gemeinde künftig von einer baulichen Entwicklung in den nördlich, südlich und westlich angrenzenden Bereichen des Plangebiets ab. Die dort bestehenden Mähwiesen und umfangreichen Streuobstbestände lassen eine Bebauung ohnehin nur schwer oder gar nicht zu.

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 (BiotoNr. 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.

3. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 30 Abs.1 BauGB setzt er Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen fest. Die Erschließung des Plangebiets ist über die Lindenstraße gesichert.

Im Nachgang des Satzungsbeschluss, des Bebauungsplanes „Schwärze“ am 16.02.2023 (rechtskräftig seit 24.02.2023) hat der NABU Baden-Württemberg beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis Widerspruch gegen den Bescheid vom 22.02.2023 zur Genehmigung der Umwandlung eines Streuobstbestandes auf den Flst. Nr. 443 und 444 eingereicht.

Die Gemeinde hatte in ihrem Umwandlungsantrag festgestellt, dass sich der gesamte Streuobstbestand Rottenackers von Westen bis Nordosten über eine Fläche von 13 Hektar verteilt und davon nun 1,7 Prozent als Bauland überplant werden. Dieser Anteil hat innerhalb dieses Verbundes „allenfalls mittlere Bedeutung für den Gesamtbestand“. Dieser Beurteilung stimmte die Untere Naturschutzbehörde in ihrer Umwandlungsgenehmigung zu. Richtung Westen bleibt der bestehende Biotopverbund offen, für die betroffenen mobilen Arten auch nach Norden und Süden. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und den Erhalt der Artenvielfalt besteht eine mittlere Bedeutung.

Mit Schreiben vom 05.04.2023 hat die untere Naturschutzbehörde die Genehmigung zur Inanspruchnahme einer FFH- Mähwiese (LRT 6510) nach § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. dem Verschlechterungsverbot für den Bebauungsplan „Schwärze“, Rottenacker erteilt (Ausnahme vom Biotopschutz der FFH-Mähwiese innerhalb der Vorhabenfläche des Bebauungsplanes mit 107 m² auf den Flst. Nr. 444 und 446).

Die Gemeinde Rottenacker möchte vor allem, den nördlich der Biotope (FFH-Mähwiese) gelegenen Bereich des Plangebiets realisieren. Aufgrund zwischenzeitlicher anderweitiger Entwicklungen ist aktuell nicht beabsichtigt, eine Realisierung der Planung auch im Bereich der geschützten Biotope umzusetzen und es besteht seitens der Gemeinde die Bereitschaft, hierauf dauerhaft zu verzichten.

Die Gemeinde bietet dem NABU Landesverband BW an, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Schwärze befindlichen Biotopflächen (Flurstücke 443, 444) zur nachhaltigen Bewirtschaftung, Pflege und Entwicklung anzupachten. Andernfalls wird die Gemeinde die Pflege und Entwicklung der Biotopflächen gewährleisten.

4. Überörtliche Planungen

4.1 Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan Donau-Iller weist der Gemeinde Rottenacker keine zentralörtliche Funktion zu. Die Gemeinde ist im rechtsverbindlichen Regionalplan Donau-Iller (21.12.2024) als „Siedlungsgemeinde“ (PS B III 2 Z (2) ausgewiesen. Entsprechend den Plansätzen

„Z (1) Die verstärkte Siedlungstätigkeit in der Region ist in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen zu konzentrieren. In denjenigen Gemeinden, die als Siedlungsbereiche festgelegt sind, sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann.“

G (3) Die als Siedlungsbereiche festgelegten Gemeinden sollen im Rahmen ihrer Bauleitplanung Bauflächen für Wohnen und Gewerbe so steuern, dass dies zur Auslastung der Infrastruktur beiträgt.

G (4) Ein durch die Festlegung als Siedlungsbereiche begründeter Siedlungsflächenzuwachs soll vorrangig in den Hauptorten umgesetzt werden. Soweit Teilorte über eine besser geeignete ÖPNV-Anbindung verfügen oder bessere raumstrukturelle Bedingungen vorliegen, kann der Siedlungsflächenzuwachs auch in den Teilen erfolgen.“

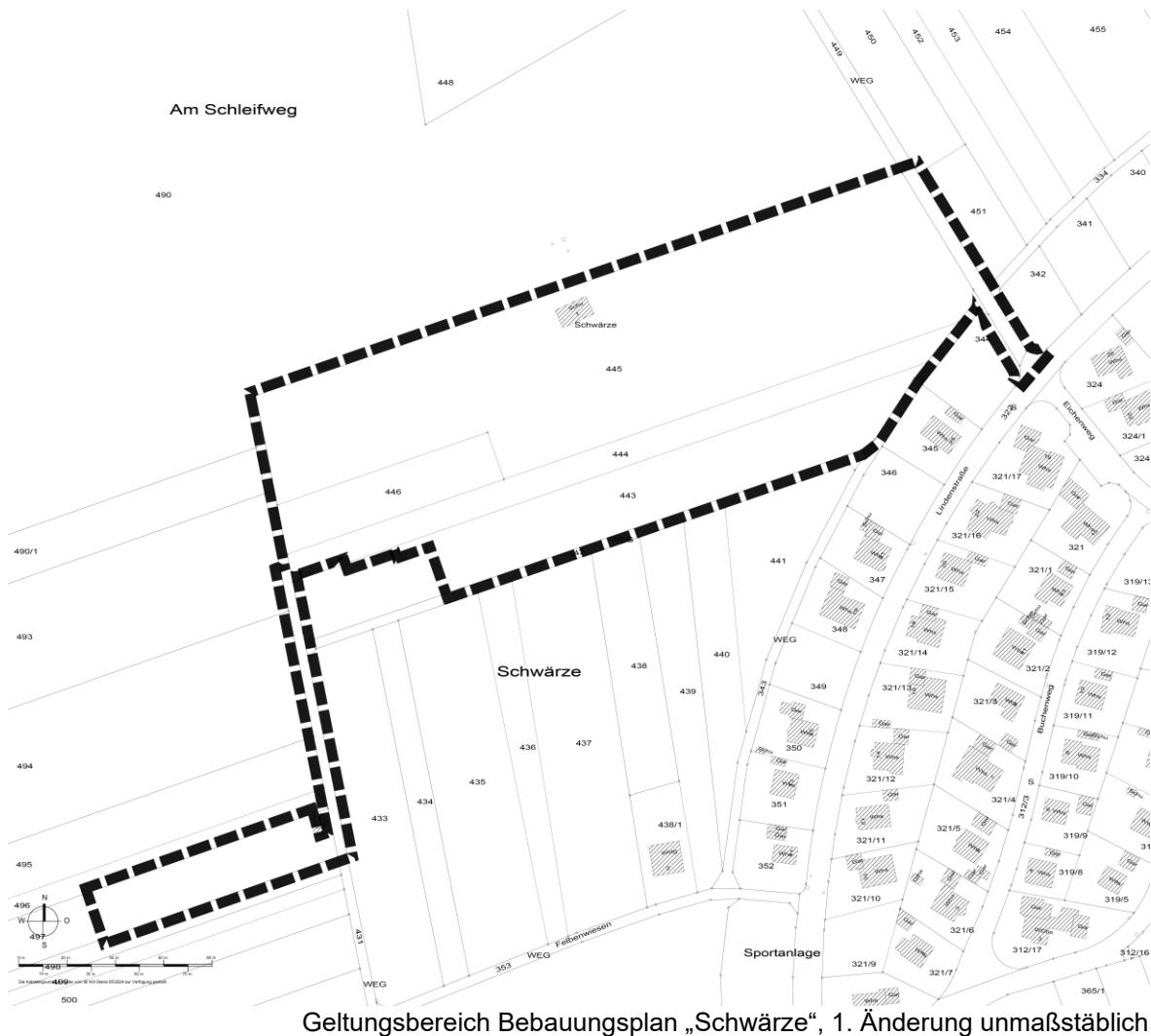
kommt die Gemeinde durch Erstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes diesen vom Regionalplan vorgegebenen Zielen und Grundsätzen nach. Aufgrund der Lage an der Regio-S-Bahn weist die Gemeinde ein besonders hohes Potenzial zur weiteren Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen auf.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

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 Wegefurststück 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:



6. Umweltverträglichkeit

6.1 Umweltbelange

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wurde der Umweltbericht angepasst. Dieser ist mit Stand vom 04.11.2025 (Zeeb & Partner) als Anlage beigefügt.

Im Bereich Natur- und Artenschutz sind insbesondere folgenden Veränderungen und Anpassungen vorgenommen worden:

- Aufnahme Maßnahme G: Entwicklung einer FFH-Mähwiese auf Flurstück 443,
- Aufnahme Maßnahme H: Erhalt, Sicherung und Schutz der FFH-Mähwiese und weiteren Wiesenflächen auf Flurstück 443 und 444,
- Herausnahme der planexternen vormaligen Zuordnungsausgleichsmaßnahmen
 - Maßnahme E: Ökokontomaßnahme 1 – Herbertshofer Wassergraben und
 - Maßnahme F: Ökokontomaßnahme 3 – Altarmöffnung an der Donau.

Die Herausnahme der Zuordnungsausgleichsmaßnahmen ist möglich, weil durch die Verkleinerung der Wohngebietausweisung ein geringerer auszugleichender Wert in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entsteht.

Weiterhin wurde die Aufnahme von Hinweisen zur insektenfreundlichen Beleuchtung und Verglasung zum Vogekollisionsschutz aktualisiert.

Bei der Maßnahme G (Entwicklung einer FFH-Mähwiese auf Flurstück 443) wird die baumbestandene Fläche aufgrund der Beschattung ausgespart. Durch die Ausmagerung besteht die Aussicht, dass aus der Fettwiese eine FFH-Mähwiese entsteht, zumal angrenzend dieser Lebensraumtyp vorhanden ist. Die Aufwertung kann mit dem Faktor 1,0 pro m² bewertet werden, da eine Fettwiese zu einer blüten- und krautreichen FFH-Mähwiese entwickelt wird. Demnach können hier 2.147 ökologische m² Ausgleich erzielt werden.

Bei der Maßnahme H (Erhalt, Sicherung und Schutz der FFH-Mähwiese und weiteren Wiesenflächen auf Flurstück 443 und 444) wird der naturverträgliche Zaun errichtet, um die Flächen vor einer „Mitnutzung“ durch die Angrenzer und vor Nährstoffeintrag zu schützen.

7. Städtebauliche Konzeption

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an die Straße „Lindenstraße“ und im weiteren nach Nordosten an die „Neudorfer Straße“ und nach Südwesten an die „Schulstraße“ bzw. „Gartenstraße“.

Die innere Erschließung erfolgt nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen ringförmig, sondern mittels drei Wendehämmer. Die Erschließung für den ersten Bauabschnitt ist bereits in der Umsetzung.

Der bestehende landwirtschaftliche Weg Flst. Nr. 442 wird über die Verkehrsfläche im Südosten des Plangebietes angeschlossen.

Mit der Erschließung des Baugebiets wird der landwirtschaftliche Weg Flst. Nr. 449 im Gelungsbereich des Bebauungsplans von ursprünglich 5,65 m auf 5,50 m Straße +1,50 m Gehweg aufgeweitet. Dieser Straßenquerschnitt wird im Baugebiet ebenfalls ausgewiesen. Die für die Erschließung der Baugrundstücke 1 – 4 vorgesehenen Aufweitungen, werden mit einer Breite von 3,80 m ausgewiesen. Im Anschlussbereich der Haupterschließung werden Gemeinschaftsmüllanlagen ausgewiesen, weil die Müllabfuhr in den Stichstraßen nicht wenden kann.

Das gesamte Baugebiet wird aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen mit einem Gehweg ausgestattet.

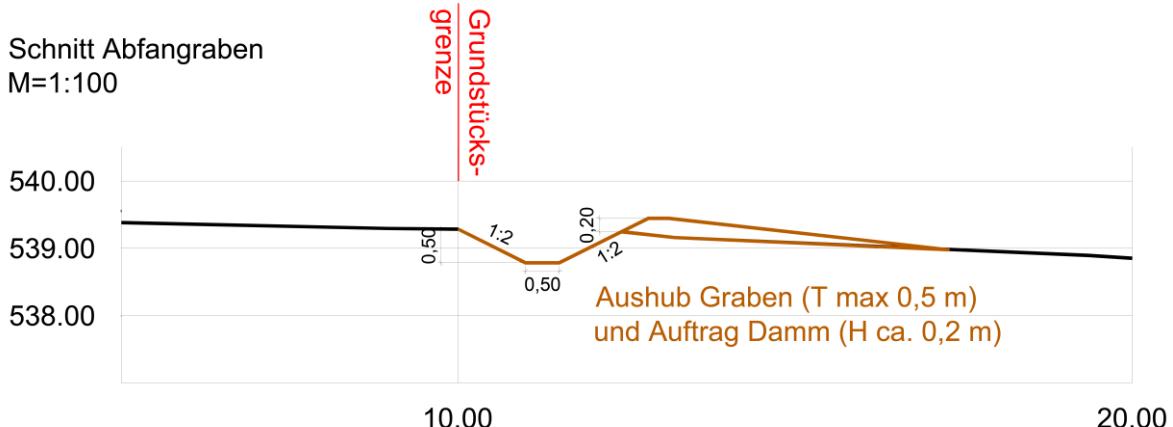
Das Konzept sieht ca. 26 Grundstücke für Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen vor. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan reduziert sich die Anzahl der geplanten Wohnbaugrundstücke um insgesamt 8. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 679 m².

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Entwässerung

Oberflächenwasserableitung bei Starkregenereignissen:

Zur Ableitung des außerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers, ist die Schaffung eines Abfanggrabens auf den privaten Grundstücken 8 - 15 vorzusehen. Die Herstellung des Abfanggrabens erfolgt im Rahmen der Erschließung durch die Gemeinde. Für den Erhalt und die Funktionsfähigkeit des Bauwerkes sind die jeweiligen privaten Grundstückseigentümer verantwortlich. Diese Verpflichtung wird im Kaufvertrag geregelt.



9. Geänderte Festsetzungen zum ursprünglichen Bebauungsplan

9.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe die im ursprünglichen Bebauungsplan entsprechend § 4 (3) BauNVO, in Verbindung mit § 1 (6) 1 BauNVO als unzulässig erklärt wurden sind im Rahmen der Bebauungsplanänderung nun entsprechend § 1 (6) 2 BauNVO zulässig.

Hintergrund dieser Anpassung ist, dass heutzutage eine Unterscheidung zwischen den allgemein entsprechend § 4 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben nicht klar voneinander getrennt werden können. Im allgemeinen Wohngebiet sollen nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sein, die nach der ursprünglichen Definition nur ausnahmsweise zulässig gewesen wären (z. B. ein Friseursalon).

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Bei der Höhe der baulichen Anlagen wird klarstellend der Text zu den versetzten Pultdächern in die örtlichen Bauvorschriften (gestalterische Vorschrift) aufgenommen. Da im ursprünglichen Bebauungsplan die formulierte Ausnahmen „bei Schaffung von mehr als vier abgeschlossenen, möglichst barrierefreien Wohneinheiten (mindestens je 50 m² Wohnfläche)“ kann im Teilgebiet 1 ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss zugelassen werden“ zu unbestimmt war, weil die Ausnahme von weiteren Voraussetzungen abhängig gemacht wurde (vgl. OVG Niedersachsen, Urteil vom 21.03.2019 – 1 KN 9/17), wird diese Voraussetzung gestrichen und auf den Grundstücken 6 – 10, eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht. Die Gemeinde möchte damit seiner vom Regionalplan vorgegebenen Funktion als Siedlungsgemeinde mit verdichtetem Wohnungsbau nachkommen.

9.3 Flächen für Garagen und Stellplätze

Die bisherigen Festsetzungen zur Regelung von Garagen, Carports und Stellplätzen werden ersatzlos gestrichen. Hintergrund ist die neuste Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in Mannheim. Die Zulässigkeit dieser Anlagen ist über die Landesbauordnung Baden-Württemberg ausreichend geregelt.

9.4 Verkehrsflächen

Die Festsetzung zu öffentlichen Verkehrsflächen (geringfügige Abweichung) und zur Herstellung der Straßenkörper werden ersatzlos gestrichen. Einer diesbezüglichen Festsetzung bedarf es nicht.

9.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Änderungen der grünordnerischen Festsetzungen werden in Kapitel 7.1 begründet.

9.6 Höhenlage von Gebäuden

Im ursprünglichen Bebauungsplan war eine maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe definiert. Abweichungen hiervon waren nur nach „unten“ möglich. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes in Mannheim ist eine solche Festsetzung nicht ausreichend präzise formuliert. Um hier eine rechtssichere Festsetzung zu erlangen wird nun von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe eine +/- 0,5 m Abweichung ermöglicht.

10. Hinweise

Bei den Hinweisen werden Aktualisierungen vorgenommen. Hinweise die sich auf gelendes Recht beziehen können einfachheitshalber weg gelassen werden z.B. Abwasserbe seitigung, Regenwasserbewirtschaftung. Ein Hinweis zu Vogelkollisionsschutz wurde auf genommen.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Die örtliche Bauvorschrift zu Außenantennenanlagen wird gestrichen. Eine diesbezügliche Festsetzung widerspricht dem Informationsfreiheitsgesetz.

11.2 Werbeanlagen

Die örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen wird gestrichen. Eine diesbezügliche Festsetzung ist in einem Wohngebiet nicht erforderlich. Die Landesbauordnung Baden-Württemberg regelt diesen Sachverhalt ausreichend.

12. Städtebauliche Kenndaten

12.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	3,09 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	1,77 ha	57,3 %
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,27 ha	8,7 %
Gehweg	ca.	0,05 ha	1,6 %
öffentliche Grünfläche	ca.	0,95 ha	30,7 %
Landwirtschaftlicher Weg	ca.	0,05 ha	1,6 %
Versorgungsfläche	ca.	0,00 ha	0,1 %

12.2 Einwohnerdichte

Anzahl der Grundstücke	26
500 - 599 m ²	7
600 - 699 m ²	7
700 - 799 m ²	6
800 - 899 m ²	5
900 - 999 m ²	1
Grundstücksgrößen von... bis...	508 m ² - 900 m ²
Durchschnittl. Grundstücksgröße	679 m ²

Anzahl Gebäude und Wohneinheiten (WE) **66 WE**

5 Grundstücke mit Mehrfamilienhäuser a 6 WE	30
3 Grundstücke mit Hausgruppen a 3 Häuser a 1 WE	9
18 Grundstücke mit Einfamilienhäuser a 1,5 WE	27

Einwohnerzuwachs (EW) **165 EW**
(2,5 EW / WE)

Nettowohndichte	93,2 EW/ha
Bruttowohndichte	53,4 EW/ha

Die Begründung in dieser Fassung
lag dem Beschluss des Gemeinderats
vom 18.12.2025 zugrunde.

Reutlingen, den 18.12.2025

Rottenacker, den 18.12.2025

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Moritz Heinzmann
Bürgermeister