

<p>A u s z u g aus der Niederschrift über die Verhandlungen des Gemeinderates</p>	<p>Verhandelt am 18.12.2025 Normalzahl: 10; anwesend: 9 Mitglieder; abwesend: 1 Mitglied Vorsitzender: Bürgermeister Moritz Heinzmann entschuldigt: Gemeinderat Simon Schacher</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Außerdem anwesend:
 Frau Franziska Hauler von der Verwaltungsgemeinschaft
 Munderkingenbei § 104 und § 105
 Herr Künster vom Ingenieurbüro Künster, Reutlingen
bei § 109

Öffentlicher Teil

§ 104

Neufassung Wasserversorgungssatzung

Hierzu kann Bürgermeister Heinzmann Frau Franziska Hauler von der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen (Steueramt), begrüßen. Auf die Notwendigkeit einer Neufassung geht Frau Hauler in der Sitzung detailliert ein und erläutert dem Gemeinderat die Zusammenhänge.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis hatte im Vorfeld angemerkt, dass eine Neufassung der Wasserversorgungssatzung notwendig wäre. Gerade im Hinblick auf § 2b UstG und der neuen Globalberechnung ist eine Neufassung der aktuell gültigen Fassung vom 03.05.2011 erforderlich.

Die neue Globalberechnung vom 10.11.2025 (Anlage 1) sieht eine Änderung des Beitragsmaßstabs von der Geschossfläche auf die Nutzungsfläche vor. Diese Anpassung erfolgt, um eine Vereinheitlichung der Maßstäbe zu erreichen.

Demnach ergibt sich folgender Beitragssatz für den Wasserversorgungsbeitrag: 1,90 €/m² Nutzungsfläche.

Gebührenkalkulation

Der Wasserzins wurde zuletzt am 31.10.2023 vom Gemeinderat auf 2,10 €/m³ festgesetzt. Dieser gilt seit 01.01.2024.

Zwischenzeitlich konnte die Eröffnungsbilanz 2020 festgestellt werden und die ersten Rechnungsergebnisse der Gebührenhaushalte liegen vor. Danach reichen im Bereich der Wasserversorgung die Einnahmen nicht mehr zum Ausgleich der Ausgaben.

Aus diesem Grund ist eine neue Gebührenkalkulation notwendig, die diese „Fehlbeträge“ berücksichtigt – diese gingen ansonsten zulasten des Gemeindehaushalts.

Gebührenüber- und Unterdeckungen müssen nach den Vorgaben des Kommunalabgabengesetzes (KAG) im 5-Jahres-Zeitraum ausgeglichen werden.

Mit der „Gebührenkalkulation Wasser“ (Anlage 2) wird der Gebührensatz rechnerisch ermittelt.

Nach ständiger Rechtsprechung muss dem Gemeinderat vor der Beschlussfassung über eine Gebührensatzung eine nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ermittelte Gebührenbedarfsberechnung vor-

liegen. Die in der Gebührenkalkulation ermittelten Sätze stellen Obergrenzen dar, die nach § 14 Abs. 1 des Kommunalen Abgabengesetzes nicht überschritten werden dürfen.

Alle Empfehlungen und Berechnungen beziehen sich auf die Angaben des Gemeindetags Baden-Württembergs. Das Kommunalamt des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis verweist in ihren Stellungnahmen regelmäßig auf den Gemeindetag Baden-Württemberg und versichert, dass anhand derer Informationen größtmögliche Rechtssicherheit gewährt werden kann.

Der Gemeinderat hat im Rahmen der Gebührenkalkulation als satzungsgebendes Organ bestimmte Ermessens- und Prognoseentscheidungen zu treffen.

1. Verwaltungs- und Betriebsaufwand

Als laufende Kosten und Einnahmen der Wasserversorgung liegen der Gebührenkalkulation ab 2026 die durchschnittlichen Zahlen der vergangenen Jahre mit einer Preisseigerungsrate von jeweils 3 %, sowie erwartete Veränderungen zugrunde.

2. Abschreibungen

Durch die im Anlagenachweis gewählten Abschreibungssätze werden die jährlichen Abschreibungen festgelegt. Die dort verwendeten Prozentsätze entsprechen den Abschreibungstabellen des Bundesfinanzministeriums.

3. Kalkulatorische Zinsen

Aufgrund der Vorstreckung der Kosten durch die Gemeinde sind in der Kalkulation ebenfalls die Kosten der kalkulatorischen Zinsen zu berücksichtigen. Kalkulatorische Zinsen sind Zinsen, die die Gemeinde erwirtschaftet hätte, wenn sie das Eigenkapital in den Kapitalmarkt und nicht in die Wasserversorgung investiert hätte.

4. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage dient der durchschnittliche Frischwasserverbrauch des Vorjahres. Ab 2026 wird mit einem Verbrauch von 91.500 m³ gerechnet.

5. Höhe der Gebühr

Die Gebührenobergrenze (kostendeckende Gebühr) für die Kalkulationsjahre ab 2026 beträgt laut der „Gebührenkalkulation Wasser“

ohne Verrechnung der Unterdeckung	2,42 €/m ³
mit Verrechnung der Unterdeckung aus 2021	2,55 €/m ³
(bisher 2,10 €/m ³)	

Der Gemeinderat muss beschließen, in welcher Höhe er den Gebührensatz festsetzt. Dabei steht es in seinem Ermessen, ob er die Gebührenobergrenze wählt oder einen Beitrag unter der Obergrenze festlegt.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass eine durch die Festsetzung einer Gebühr unterhalb der Obergrenze eintretende Unterdeckung, in den folgenden Jahren nicht mehr verrechnet werden darf. D.h. wenn bei der Gebührenkalkulation die Unterdeckung nicht einberechnet wird, muss diese zu Lasten des gemeindlichen Haushalts verrechnet werden. Grundsätzlich handelt es sich bei der Wasserversorgung um eine kostenrechnende

Einrichtung, die aufgrund der Rangfolge der Einnahmebeschaffung nach § 78 der Gemeindeordnung i. V. m. § 14 KAG dazu verpflichtet ist ihre Gebühren kostendeckend zu erheben.

6. Verbrauchsgebühr

Die Steigerung der Verbrauchsgebühr ist insbesondere auf höhere Energiepreise, teurere Baumaßnahmen, höhere Personalkosten, Lieferengpässe und steigende Materialkosten und Beachtung der Umweltfreundlichkeit zurückzuführen. Ein weiterer Punkt bildet die Verrechnung der Steuerungs- und Querschnittsaufgaben im Rahmen der doppischen Rechnungsführung.

7. Neufassung der Wasserversorgungssatzung

Der neue Beitragssatz und Gebührensatz der Verbrauchsgebühr sowie die Anpassung des Beitragsmaßstabs muss in der Neufassung der Wasserversorgungssatzung mit aufgenommen werden.

Bei der Beratung stimmt der Gemeinderat aus den erläuterten Gründen für eine Anpassung und damit Neufassung der Wasserversorgungssatzung und fasst daraufhin den einstimmigen

Beschluss:

1. Die vorliegende Globalberechnung vom 10.11.2025 (Anlage 1) wird in ihrem vollen Inhalt beschlossen.
2. Die vorliegende Gebührenkalkulation vom 09.12.2025 (Anlage 2) wird gebilligt.
3. Die vorgenommenen Ermessens- und Prognoseentscheidungen werden bestätigt und beschlossen.
4. Der Gemeinderat beschließt als Bemessungsgrundlage ab dem Kalkulationsjahr 2026 eine Frischwassermenge von 91.500 m³.

Der Gemeinderat setzt folgenden Gebührensatz für die Verbrauchsgebühr fest: für 2026 = 2,55 €/m³

Die festgestellte Unterdeckung aus dem Jahre 2021 mit 11.662,32 € wird in der Gebührenkalkulation berücksichtigt und somit nicht mit dem Kernhaushalt der Gemeinde Rottenacker verrechnet.

Der Gemeinderat erlässt eine Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser (Wasserversorgungssatzung – WVS) vom 18.12.2025 (Anlage 3).

§ 105

Neufassung Abwassergebührensatzung

Auch dazu weist Frau Franziska Hauler von der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen (Steueramt) auf die Notwendigkeit einer Neufassung hin und erläutert dem Gemeinderat detailliert die Zusammenhänge.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis hatte im Vorfeld angemerkt, dass eine Neufassung der Abwassersatzung notwendig wäre.

Die neue Globalberechnung vom 10.11.2025 (Anlage 1) sieht eine Änderung des Beitragsmaßstabs von der Geschossfläche auf die Nutzungsfläche vor. Diese Anpassung erfolgt, um eine Vereinheitlichung der Maßstäbe zu erreichen.

Demnach ergeben sich folgende Beitragssätze:

Kanalbeitrag: 2,70 €/m² Nutzungsfläche,

Klärbeitrag: 0,65 €/m² Nutzungsfläche.

Gebührenkalkulation

Die Abwassergebühren wurden zuletzt am 13.12.2018 vom Gemeinderat auf 1,85 €/m³ (Schmutzwasser) und 0,34 €/m² (Niederschlagswasser) festgesetzt. Diese gelten seit 01.01.2019.

Zwischenzeitlich konnte die Eröffnungsbilanz 2020 festgestellt werden und die ersten Rechnungsergebnisse der Gebührenhaushalte liegen vor. Danach reichen im Bereich der Wasserversorgung die Einnahmen nicht mehr zum Ausgleich der Ausgaben.

Aus diesem Grund ist eine neue Gebührenkalkulation notwendig, die diese „Fehlbeträge“ berücksichtigt – diese gingen ansonsten zulasten des Gemeindehaushalts.

Gebührenüber- und Unterdeckungen müssen nach den Vorgaben des Kommunalabgabengesetzes (KAG) im 5-Jahres-Zeitraum ausgeglichen werden.

Mit der „Gebührenkalkulation Abwasser“ (Anlage 2) wird der Gebührensatz rechnerisch ermittelt.

Nach ständiger Rechtsprechung muss dem Gemeinderat vor der Beschlussfassung über eine Gebührensatzung eine nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ermittelte Gebührenbedarfsberechnung vorliegen. Die in der Gebührenkalkulation ermittelten Sätze stellen Obergrenzen dar, die nach § 14 Abs. 1 des Kommunalen Abgabengesetzes nicht überschritten werden dürfen.

Alle Empfehlungen und Berechnungen beziehen sich auf die Angaben des Gemeindetags Baden-Württembergs. Das Kommunalamt des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis verweist in ihren Stellungnahmen regelmäßig auf den Gemeindetag Baden-Württemberg und versichert, dass anhand derer Informationen größtmögliche Rechtssicherheit gewahrt werden kann.

Der Gemeinderat hat im Rahmen der Gebührenkalkulation als satzunggebendes Organ bestimmte Ermessens- und Prognoseentscheidungen zu treffen.

1. Verwaltungs- und Betriebsaufwand

Als laufende Kosten und Einnahmen der Abwasserbeseitigung liegen der Gebührenkalkulation ab 2026 die durchschnittlichen Zahlen der

vergangenen Jahre mit einer Preissteigerungsrate von jeweils 3 %, sowie erwartete Veränderung zugrunde.

2. Abschreibungen

Durch die im Anlagenachweis gewählten Abschreibungssätze werden die jährlichen Abschreibungen festgelegt. Die dort verwendeten Prozentsätze entsprechen den Abschreibungstabellen des Bundesfinanzministeriums.

3. Kalkulatorische Zinsen

Aufgrund der Vorstreckung der Kosten durch die Gemeinde sind in der Kalkulation ebenfalls die Kosten der kalkulatorischen Zinsen zu berücksichtigen. Kalkulatorische Zinsen sind Zinsen, die die Gemeinde erwirtschaftet hätte, wenn sie das Eigenkapital in den Kapitalmarkt und nicht in die Abwasserbeseitigung investiert hätte.

4. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage dient der durchschnittliche Schmutzwassermenge des Vorjahres. Ab 2026 wird mit einer Schmutzwassermenge von 92.500 m³ gerechnet. Bei der Niederschlagswassergebühr wird als abflussrelevante Fläche ab 2026 265.000 m² festgesetzt.

5. Kostenaufteilung Schutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, werden die Kosten direkt bei der Schmutzwasserbeseitigung und der Niederschlagswasserbeseitigung zugeordnet. Bei Einrichtungen, die der Ableitung und Reinigung von Schmutz- und Niederschlagswasser dienen, werden die betreffenden Kostenanteile mit Hilfe allgemeiner Erfahrungswerte geschätzt und auf die Bereiche Schmutzwasser, Niederschlagswasser und Straßenentwässerung aufgeteilt. Die in der Gebührenkalkulation zugrunde gelegten Aufteilungsschlüsse sind in der Gebührenkalkulation aufgeführt.

6. Straßenentwässerungskostenanteil

Bei der Erhebung der Gebühren für die öffentliche Abwasserbeseitigung bleiben die Kosten für die Straßenentwässerung außen vor (§ 17 Abs. 3 KAG). Die Kosten werden geschätzt, die eine exakte Berechnung mit einem vertretbaren Verwaltungsaufwand nicht möglich ist. Diese Schätzung ist rechtlich anerkannt und wird auf allgemeine Erfahrungswerte zurückgegriffen. Die zugrunde gelegten Prozentsätze zur Berechnung der jeweiligen Kostenanteile für die Straßenentwässerung sind aus der Gebührenkalkulation ersichtlich.

7. Höhe der Gebühr

Die Gebührenobergrenze (kostendeckende Gebühr) für die Kalkulationsjahre ab 2026 beträgt laut der „Gebührenkalkulation Abwasser“

Schmutzwasser:

ohne Verrechnung der Überdeckung	2,16 €/m ³ (bisher 1,85 €/m ³)
mit Verrechnung der Überdeckung	1,85 €/m ³ (bisher 1,85 €/m ³)

Niederschlagswasser:

ohne Verrechnung der Überdeckung	0,52 €/m ² (bisher 0,34 €/m ²)
mit Verrechnung der Überdeckung	0,44 €/m ² (bisher 0,34 €/m ²)

Grundsätzlich handelt es sich bei der Abwasserbeseitigung um eine kostenrechnende Einrichtung, die aufgrund der Rangfolge der Einnahmebeschaffung nach § 78 der Gemeindeordnung i. V. m. § 14 KAG dazu verpflichtet ist ihre Gebühren kostendeckend zu erheben.

8. Verbrauchsgebühr

Die Steigerung der Verbrauchsgebühr für das Niederschlagswasser ist insbesondere auf höhere Energiepreise, teurere Baumaßnahmen, höhere Personalkosten, Lieferengpässe und steigende Materialkosten und Beachtung der Umweltfreundlichkeit zurückzuführen. Ein weiterer Punkt ist die konsequente Umsetzung der Eigenkontrollverordnung und der damit einhergehende finanzielle Aufwand.

9. Neufassung der Abwassersatzung

Die neuen Beitragssätze und Gebührensätze für die Verbrauchsgebühren sowie die Anpassung des Beitragsmaßstabs muss in der Neufassung der Abwassersatzung mit aufgenommen werden.

Bei der Beratung stimmt der Gemeinderat aus den erläuterten Gründen für eine Anpassung und damit Neufassung der Abwassergebührensatzung und fasst daraufhin den einstimmigen

Beschluss:

1. Die vorliegende Globalberechnung vom 10.11.2025 (Anlage 1) wird in ihrem vollen Inhalt beschlossen.
2. Die vorliegende Gebührenkalkulation vom 09.12.2025 (Anlage 2) wird gebilligt.
3. Die vorgenommenen Ermessens- und Prognoseentscheidungen werden bestätigt und beschlossen.
4. Der Gemeinderat beschließt als Bemessungsgrundlage ab dem Kalkulationsjahr 2026 einer Schmutzwassermenge von 92.500 m³.
Bei der Niederschlagswassergebühr wird als abflussrelevante Fläche ab 2026 265.000 m² festgesetzt.
Das gebührenrechtliche Ergebnis des Jahres 2021 im Abschnitt 5380 wird mit einem Überschuss von 50.405,39 € festgestellt:

Der Gemeinderat setzt für ab 2026 folgende Gebührensätze fest:

Schmutzwassergebühr	1,85 €/m ³
Niederschlagsgebühr	0,44 €/m ² .

5. Der Gemeinderat erlässt eine Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung – AbwS) vom 18.12.2025 (Anlage 3).

§ 106

Beschaffung eines Notstromaggregates für die Feuerwehr

In der Sitzung am 27.11.2025 hatte sich der Gemeinderat bereits mit dieser Beschaffung beschäftigt, die Vergabe jedoch mangels vergleichbarer Angebote zunächst zurückgestellt.

Für dieses Aggregat beim Feuerwehrhaus sind im Haushalt 40.000 € vorgesehen. Über das Förderprogramm „Z-Feu“ erhält die Gemeinde für das Notstromaggregat einen Zuschuss in Höhe von 30.000 €.

Grundsätzlich hätte, so Bürgermeister Heinzmann, eine freihändige Vergabe erfolgen können (Auftragswert unter 100.000 €). Um einen Vergleich ziehen zu können wurden drei Angebote eingeholt. Diese waren in Preis und Leistung allerdings nicht vergleichbar weshalb bei den beiden günstigsten Bietern ein zusätzliches Angebot eingeholt wurde.

So lagen zur Beratung ein Angebot der Fa. Endress, Bempflingen, mit 23.495,90 € und der Fa. IMS-Aggregatebau, Rottenacker, mit 26.293,17 € vor. Beim Aggregat der Fa. Endress ist ein 500 Liter-Tank und bei der Fa. IMS ein 240 Liter-Tank bereits verbaut. Das Aggregat von IMS ist etwas leistungsfähiger. Während die Fa. Endress zwar etwas günstiger ist biete diese im Gegensatz zu IMS keine Wartung an. Bei Beratung sieht der Gemeinderat jeweils Argumente für beide Anbieter. Letztlich überwiegt das Argument, dass ein einheimischer Betrieb -auch wenn etwas teurer- unterstützt werden sollte. Für den Fall, dass ein Notfall eintritt oder die jährliche Wartung ansteht sind es kurze Wege was berücksichtigt wurde.

Daraufhin

beschließt

der Gemeinderat mit 3 Stimmen für die Firma Endress und 7 Stimmen für die Firma IMS den Auftrag zur Beschaffung des Notstromaggregates für die Feuerwehr an die Fa. IMS-Aggregatebau, Rottenacker, zum Angebotspreis von 26.293,17 € zu vergeben. Ergänzend zu beschaffen ist noch ein Zusatztank. Außerdem muss das Aggregat bei Aufstellung noch eingezäunt und überdacht werden.

§ 107

Ausschreibungsbeschluss Neubau Busbahnhof

Der Gemeinderat hat das Thema Busbahnhof zuletzt in der Sitzung vom 22.07.2025 behandelt. Damals wurde die finale Variante als Ausbaugrundlage beschlossen. Zum damaligen Zeitpunkt lagen die finalen Förderrahmenbedingungen jedoch noch nicht vor bzw. waren einzelne Parameter (insbesondere Wertgrenzen und Programmbedingungen) noch nicht abschließend definiert.

Das Ingenieurbüro Schranz hat inzwischen erneut Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Tübingen gehalten und die aktuellen Förderbedingungen sowie die Möglichkeiten einer Neuaufnahme geprüft.

Bürgermeister Heinzmann erläutert zwei grundsätzliche Vorgehensvarianten:

1. Verbleib im bestehenden Förderbescheid (empfohlene Variante), Förderhöhe LGVFG aktuell: 380.443,61 € (bewilligt im Sammelantrag mit den VG-Gemeinden). Zudem sind 160.000 € aus dem Ausgleichstock bewilligt (für Busbahnhof sowie Sanierung des Güterschuppens). Obwohl die Sanierung des Schuppens nicht umgesetzt wird bleibt dieser Zuschuss bestehen. Der Kostenrahmen reduziert sich

dadurch auf ca. 700.000 € (250.000 € weniger als im Antrag genannt). Als Eigenanteil hat die Gemeinde 215.000 € aufzubringen um eine Kürzung des Zuschusses zu vermeiden.

Der Vorteil dieser Vorgehensweise liege in der Planungssicherheit. Zudem ist der Förderzugang gesichert und die Umsetzung in 2026 möglich.

2. Bei einem neuen Förderantrag mit aktualisierten Wertgrenzen ist pro Bussteig / Busbucht rechnerisch eine höhere Förderung möglich, Der Antrag kann aber erst bis 31.10.2026 gestellt werden. Würde bedeuten, dass frühestens im Frühjahr 2027 eine Aufnahme erfolgen kann mit dem Restrisiko nicht mehr aufgenommen zu werden. Unter Umständen könnte der Teuerungseffekt (Baupreisindex / Inflation) die höheren Wertgrenzen weitgehend neutralisieren.

Dies unter Berücksichtigung der aktuellen Preisentwicklung, der gesicherten Förderkulisse und der fortgeschrittenen Planungsstufe sachlich betrachtet, empfiehlt Bürgermeister Heinzmann die Fortführung des Projekts auf Basis des bestehenden Bescheids.

Bei Beratung sieht es der Gemeinderat als gegeben an, nicht mehr länger abzuwarten oder gar einen neuen Förderantrag zu stellen ohne die Gewissheit zu haben, ob dies zu einem besseren Ergebnis führt.

Die zugesagte Förderung auszuschließen, bei gleichzeitig steigendem Kostenrisiko, sei nicht zielführend weshalb der Gemeinderat einstimmig

beschließt

den Ausbau des Busbahnhofs auf Grundlage des bestehenden Förderbescheids umzusetzen und die Ausschreibung im Jahr 2026 durch das Ing.-büro Schranz & Co, Bad Saulgau, vorbereiten zu lassen.

Optional sollen die Parkierungsflächen als Pflasterflächen (V1), als Schotterflächen (V2) und Asphaltflächen (V3) ausgeschrieben werden.

§ 108

Bauvorhaben

- a) **Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren: Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage, Bühlstraße, Flst.Nr. 60/6**

Dieses Bauvorhaben befindet sich in einem Bereich ohne Bebauungsplan. Die noch zu klärende Erschließung des Grundstücks soll im Frühjahr 2026 erfolgen.

Nach kurzer Beratung

beschließt

der Gemeinderat einstimmig diesem Bauvorhaben zuzustimmen.

- b) **Errichtung einer Lagerhalle mit Werkstatt und Bürogebäude mit Betriebsleiterwohnung und Technikhaus, Fleidern 16, Flst.Nr. 1291/3**

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Industriegebiet „Vorderes Ried“. Der Bauherr beabsichtige damit seinen Hauptsitz von Ehingen-Volkersheim nach Rottenacker zu verlegen was sehr zu begrüßen sei, so der Vorsitzende. Weil eine ELR-Förderung für dieses Vorhaben möglich ist, wurde bereits ein dahingehender Antrag gestellt.

Nach kurzer Beratung

beschließt

der Gemeinderat einstimmig diesem Bauvorhaben zuzustimmen.

§ 109

Aufstellungsbeschluss 1. Änderung Bebauungsplan „Schwärze“

Dazu kann der Vorsitzende Herrn Clemens Künster vom Ingenieurbüro Künster, Reutlingen, begrüßen.

1. Ziel und Zweck der Planung

Er erinnert rückblickend an den Verfahrensverlauf bis zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwärze“. Dieser 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 (Biotope Nr. 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.

2. 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 zum 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.

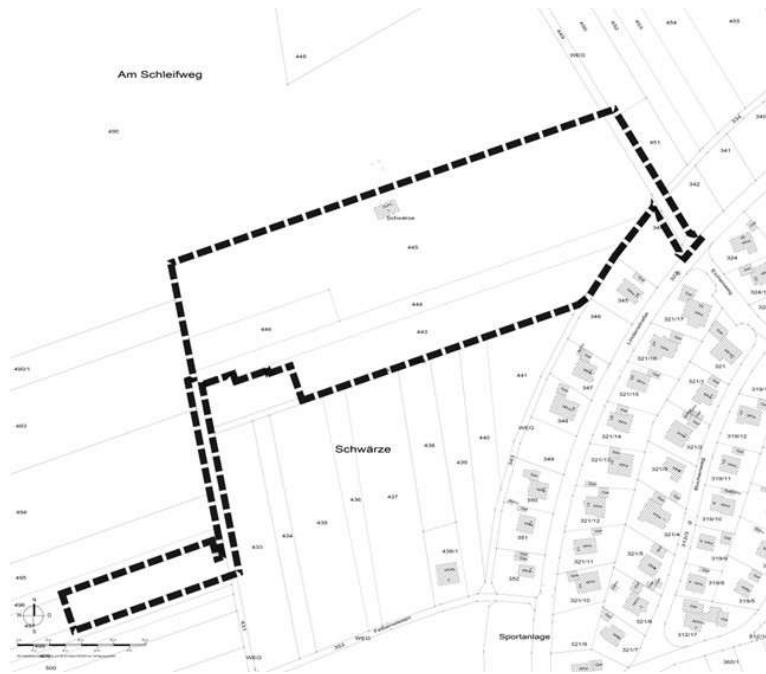
Die Gemeinde bietet dem NABU Landesverband BW an, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Schwärze befindlichen Biotopflächen (Flurstücke 443, 444) zur nachhaltigen Bewirtschaftung, Pflege und Entwicklung anzupachten. Andernfalls wird die Gemeinde die Pflege und Entwicklung der Biotopflächen gewährleisten.

3. 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 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 in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt abgegrenzt:



Im Vorfeld zu der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schwärze“ haben, wie Herr Künster ergänzt, entsprechende Abstimmungsgespräche mit den Beteiligten u. a. dem NABU, dem Landratsamt und dem Naturschutzbund stattgefunden, mit dem nun jetzt vorliegendem Ergebnis.

Ohne weitere Aussprache fasst der Gemeinderat den einstimmigen

Beschluss:

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Schwärze“ 1. Änderung, Gemeinde Rottenacker und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „Schwärze“ 1. Änderung, Gemeinde Rottenacker, wird beschlossen:

Für den in der Planzeichnung vom 18.12.2025 dargestellten Bereich wird nach § 2 (1) BauGB der Bebauungsplan „Schwärze“ 1. Änderung, Gemeinde Rottenacker, sowie die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schwärze“ 1. Änderung, Gemeinde Rottenacker, gemäß § 74 (7) LBO i. V. m. § 2 (1) BauGB aufgestellt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Schwärze“ 1. Änderung, Gemeinde Rottenacker, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 18.12.2025 und dem Schriftlichen Teil (Teil B1.) vom 18.12.2025, wird mit Begründung vom 18.12.2025 gebilligt.

Der Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Schwärze“ 1. Änderung, Gemeinde Rottenacker, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 18.12.2025 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 18.12.2025, wird mit Begründung vom 18.12.2025 gebilligt.

Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO i. V. m.

§ 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird jeder- man die Gelegenheit gegeben, die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Behördenbeteiligung werden diese von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Der Beschluss des Gemeinderates wird im Mitteilungsblatt vom 09.01.2026 öffentlich bekannt gemacht.

§ 110

Informationen zum Verkaufspreis Baugebiet „Schwärze“

In der Sitzung am 27.11.2025 hatte der Gemeinderat u. a über den festzu- setzenden Verkaufspreis für die Bauplätze im Baugebiet „Schwärze“ bera- ten. Zum aktuellen Zeitplan und die festgelegten Verkaufspreise gibt Bürgermeister Heinzmann einen kurzen Überblick zur Kenntnis.

1. Verkaufspreise

Der Gemeinderat hat folgende Quadratmeterpreise beschlossen:

205,00 € pro m² für die regulären Baugrundstücke und 310,00 € pro m² für die Grundstücke mit dreigeschossiger Bebauung

Die Preisfestlegung entspricht dem marktüblichen Wert. In den Preis einge- flossen sind neben dem Grundstückserwerb die Planungs- und Vermes- sungskosten, die Erschließungsaufwendungen, die Ausgleichs- und Kom- pensationsmaßnahmen, die Anwalts- und Verfahrenskosten, die Infrastruk- turmaßnahmen und die Kosten für den Bau des Regenüberlaufbeckens.

2. Vergabe in zwei Bauabschnitten

Der Gemeinderat hatte auch beschlossen, die Bauflächen in zwei Abschnit- ten zu vergeben:

Bauabschnitt 1: 18 Bauplätze davon 3 Grundstücke für dreigeschossige Bebauung

Bauabschnitt 2: 7 weitere Bauplätze davon 2 Grundstücke für dreigeschos- sige Bebauung

3. Geplanter zeitlicher Ablauf

29.01.2026	Information zum Vergabeverfahren im Gemeinderat
Februar/März 2026	Bewerbungsphase und Vergabe
Frühjahr – Sommer 2026	Möglichkeit zur Einreichung / Einholung der Baugenehmigungen durch private Bauherrinnen und Bauherren
Sommer 2026 ab Sommer 2026	Fertigstellung der Erschließungsarbeiten Baubeginn durch private Bauherrinnen und Bauherren

Die Erschließungsstraße sei aufgeschottert, so Bürgermeister Heinzmann, so dass man die Bauplätze nun auch gut in Augenschein nehmen könne. Ziel sei es bis etwa Juni 2026 mit der Erschließung fertig zu sein.

§ 111

Bekanntgaben, Verschiedenes, Anträge

- 1) Nachgefragt durch Gemeinderat Beck berichtet der Vorsitzende, man sei über die Situation bei den Altkleider-Containern neben der katholischen Kirche mit Unmengen an herumliegenden Säcken im Bilde. Die katholische Kirche habe signalisiert, dass die vor den Containern abgelegten Altkleidersäcke noch vor Weihnachten abgeholt würden. Außerdem sei der Sammelstandort gekündigt worden, mit der Folge, dass die Container in kürze abgezogen werden.
- 2) Zum Schluss der öffentlichen Sitzung bedankt sich Bürgermeister Heinzmann beim Gemeinderat für die ausgesprochen gute Zusammenarbeit im nun zu Ende gehenden Jahr mit den besten Wünschen für das bevorstehende Weihnachtsfest. Ebenso galt sein Dank der Presse für die Berichterstattung sowie den gekommenen Zuhörern.

Die nächste Gemeinderatssitzung findet am 16.01.2026 statt.
