

Auszug aus der Niederschrift über die Verhandlungen des Gemeinderates	Verhandelt am 26.032026 Normalzahl: 10; anwesend: 9 Mitglieder; abwesend: 1 Mitglied Vorsitzender: Bürgermeister Moritz Heinzmann entschuldigt: Gemeinderat Matthias Beck, Gemeinderat Jürgen Haaga, Gemeinderätin Dr. Vanessa Lütkebohmert Gemeinderat Simon Schacher
---	---

Außerdem anwesend:

Herr Homm, Büro Künstler,
 Reutlingen und Frau Emendörfer,
 Büro Zeeb, Ulmbei § 139
 Herr Rostan von der EnBW und
 Herr Schneider vom Büro Enviro-
 Plan GmbH, Odernheim.....bei § 141
 Herr Müller von der GEO Data
 GmbH GmbH, Neu-Ulm.....bei § 144

Öffentlicher Teil

§ 139

Änderung Bebauungsplan „Schwärze“

Hierzu kann der Vorsitzende Herrn Homm vom Büro Künstler, Reutlingen, und Frau Emendörfer vom Büro Zeeb, Ulm, herzlich begrüßen.

a) Abwägung der Stellungnahme

Ziel und Zweck der Planung

1. 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.

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 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.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rottenacker hat in seiner Sitzung am 18.12.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes fand die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (§§ 3(1) und 4 (1) BauGB) statt. Im Zeitraum von 12.01.2026 – 13.02.2026 wurden diese durchgeführt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen sind der Anlage Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen, zu entnehmen.

Gegenüber dem Vorentwurf vom 18.12.2025 wurden folgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:

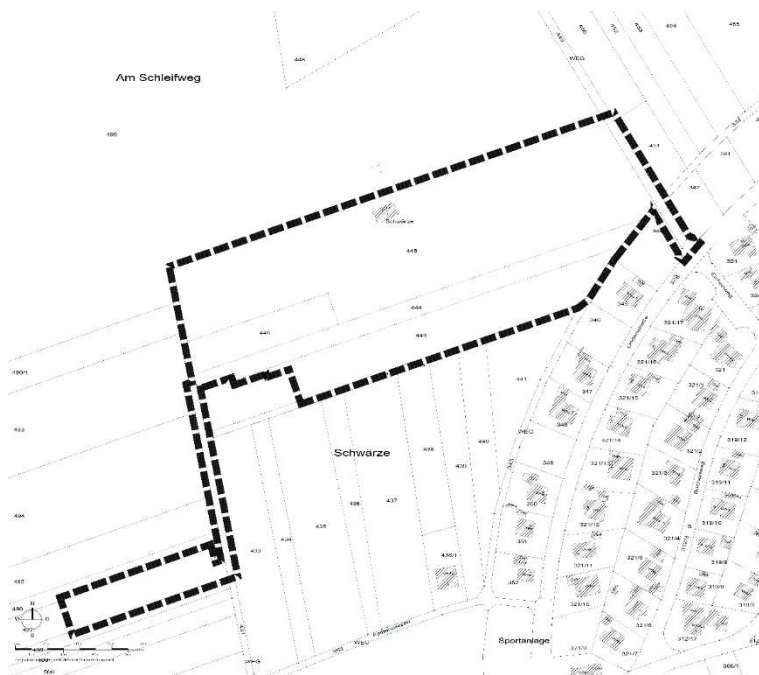
- Anpassungen im Umweltbericht (insbesondere

- Maßnahmenbeschreibungen und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung),
- Anpassung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung,
- Anpassungen der Ausgleichsmaßnahmen im Schriftlichen Teil entsprechend den Anpassungen aus dem Umweltbericht,
- Vermaßung des Wendehammers in Planzeichnung ergänzt.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 3,09 ha und befindet sich am nord-westlichen 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:



Herr Homm führt aus, dass sich die Gemeinde entschlossen habe, das ursprüngliche Konzept nochmals zu überarbeiten. Es gäbe kaum städtebauliche Änderungen, sondern nur geringfügige Änderungen im Bereich Natur-/Umweltschutz. Danach geht Frau Emendörfer vom Büro Zeeb auf die naturschutzbedingten Änderungen ein. Insgesamt werden bzw. wurden 8 Maßnahmen umgesetzt, u.a. Pflanzung neuer Streuobstbäume, Neuanlage FFH-Mähwiese, Anbringung von Nist- und Brutkästen für Fledermäuse und Vögel.

Anschließend geht Herr Homm auf die eingegangenen Stellungnahmen ein und erläutert die Behandlung und den Abwägungsvorschlag. U.a. wird die Größe des Wendehammers angepasst und die Anforderungen der Löschwasserversorgung bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Weiterhin

führt er aus, dass es ein gutes Zeichen sei, dass vom Regierungspräsidium keine Bedenken geäußert wurden. Zum Schluss nimmt er noch Stellung zu den privaten Einwendungen. Er weist darauf hin, dass der Bebauungsplan nur durch ein Normenkontrollverfahren als unwirksam erklärt werden kann. Die in diesem Zusammenhang aufkommenden Wortmeldungen werden durch Bürgermeister Heinzmann und dem Gremium mit dem Hinweis auf Einhaltung des Gesprächsprotokolls abgewiesen.

b) Entwurfsbeschluss

Zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens „Schwärze“ 1. Änderung, Gemeinde Rottenacker und des Verfahrens zu den Örtlichen Bauvorschriften „Schwärze“ 1. Änderung, Gemeinde Rottenacker,

beschließt

der Gemeinderat nach kurzer Beratung einstimmig:

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Schwärze“, 1. Änderung, Gemeinde Rottenacker, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden, wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 26.03.2026“ aufgeführt, behandelt.
2. Die zum Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Schwärze“, 1. Änderung, Gemeinde Rottenacker, bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ vom 26.03.2026 aufgeführt behandelt
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „Schwärze“ 1. Änderung, Gemeinde Rottenacker, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 26.03.2026 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.), wird mit Begründung vom 26.03.2026 einschließlich Umweltbericht vom 26.03.2026 gebilligt und dessen Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.
4. Der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Schwärze“ 1. Änderung, Gemeinde Rottenacker, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) vom 26.03.2026 und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.) vom 26.03.2026, werden mit der Begründung vom 26.03.2026 einschließlich Umweltbericht vom 26.03.2026 gebilligt und dessen Veröffentlichung nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
5. Der Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekannt zu machen
Die öffentliche Bekanntmachung sowie das Abwägungsprotokoll sind auf der Homepage abrufbar.

§ 140

Musterkaufvertrag für das Baugebiet „Schwärze“

Der Vorsitzende hat durch die Notarin Frick, Ehingen, einen Musterkaufvertrag für den Grundstücksverkauf im Baugebiet „Schwärze“ ausarbeiten lassen. Dieser soll als einheitlicher Musterkaufvertrag für alle Interessenten an zweigeschossigen Bauplätzen dienen. Darin sind u.a. die Bauver-

pflchtung sowie das Wiederverkaufsrecht geregelt. Dieser Musterkaufvertrag soll nach Beschlussfassung mit allen weiteren Bewerbungsunterlagen auf die Homepage der Gemeinde gestellt werden. Für die dreigeschossigen Gebäude werden jeweils individuelle Verträge erstellt, da hier zusätzliche bzw. abweichende Regelungen zu berücksichtigen sind.

Nach einer kurzen Beratung

beschließt

der Gemeinderat einstimmig, dem vorgeschlagenen Musterkaufvertrag für den Erwerb eines Bauplatzes zur zweigeschossigen Bebauung im Baugebiet „Schwärze“ zuzustimmen.

§ 141

Satzungsbeschluss Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Rottenacker“

Zu diesem Tagesordnungspunkt kann Bürgermeister Heinzmann Herrn Rostan, Projektleiter EnBW und Herr Schneider vom Büro Enviro-Plan GmbH begrüßen. Zunächst erläutert Herr Rostan die Fortschritte seit der Offenlage im September 2025. Mit dieser Anlage werde zukünftig etwa 11,8 Mio. kWh pro Jahr erzeugt, damit können ca. 4.000 Haushalte versorgt werden. Zusätzlich hat die Kommune weitere Vorteile, wie z.B. Gewerbesteuererinnahmen und finanzielle Beteiligungsmöglichkeiten. Herrn Schneider erläutert anschließend den Bebauungsplan und geht auf die Stellungnahmen ein. Insgesamt gingen 20 Stellungnahmen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange ein, davon 4 mit Bedenken oder in der Bauleitplanung zu beachtenden Hinweisen. Der Bebauungsplan wurde angepasst und es gab keine Änderungen, sondern nur Ergänzungen.

Nach der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen mit deren Abwägung

beschließt

der Gemeinderat einstimmig:

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Rottenacker (Leib-/Brünnelesäcker)“ bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen“ vom 09.03.2026 aufgeführt, behandelt.
2. Die zum Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften „Freiflächen-Photovoltaikanlage Rottenacker (Leib-/Brünnelesäcker)“ bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen“ vom 09.03.2026 aufgeführt, behandelt.
3. Der Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Rottenacker (Leib-/ Brünnelesäcker)“ bestehend aus der Planurkunde vom

09.03.2026 und den textlichen Festsetzungen vom 09.03.2026, werden mit der Begründung vom 09.03.2026 gebilligt und als Satzung beschlossen.

4. Die örtlichen Bauvorschriften „Freiflächen-Photovoltaikanlage Rottenacker (Leib-/ Brünnelesäcker)“ bisher vorgebrachten Stellungnahmen werden wie in der Anlage „Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen“ vom 09.03.2026 aufgeführt, behandelt.
5. Die Begründung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften vom 09.03.2026 wird festgestellt.
6. Dieser Beschluss des Gemeinderates ist öffentlich bekanntzumachen.

Die öffentliche Bekanntmachung sowie das Abwägungsprotokoll sind auf der Homepage abrufbar.

§ 142

Vergaben für die Wasserversorgung

In der Gemeinderatssitzung wird die Vergabe der Rohrnetzanalyse sowie die weitere Vorgehensweise beim Strukturgutachten für die Wasserversorgung beraten.

Wie der Vorsitzende erläutert, liegen für die Maßnahme die erforderlichen drei Angebote vor. Nach Prüfung der eingegangenen Angebote stellte sich das Ingenieurbüro RBS wave GmbH, Stuttgart, als wirtschaftlich günstigster Bieter heraus.

Da RBS wave das Konzept bereits in der Sitzung vorgestellt hat und die Gemeinde zudem in der Vergangenheit gute Erfahrungen in der Zusammenarbeit gemacht habe, empfiehlt der Vorsitzende die Beauftragung dieses Büros – auch vor dem Hintergrund, dass hier die schnellste Umsetzung in Aussicht gestellt wird.

a) Rohrnetzberechnung- und Analyse

Der Gemeinderat

beschließt

daraufhin einstimmig, die Rohrnetzanalyse zum Angebotspreis von 30.400,00 € zzgl. MwSt. an die RBS wave GmbH zu vergeben.

Mit der Rohrnetzanalyse wird eine wichtige Grundlage für die zukünftige Sicherung und Optimierung der Wasserversorgung in der Gemeinde geschaffen.

b) Strukturgutachten

Die Beschlussfassung über das Strukturgutachten muss zunächst zurückgestellt werden, da die Förderzusage zum Zeitpunkt der Sitzung noch nicht vorlag. Das Strukturgutachten soll nach Eingang der Förderbewilligung ebenfalls an den wirtschaftlich günstigsten Bieter vergeben werden.

§ 143

Ausschreibung Kindergartenleitung Kommunalen Kindergärten

Bürgermeister Heinzmann berichtet, dass vor der Gemeinderatssitzung der offizielle Spatenstich für den neuen Kindergarten mit der Architektin Frau Vesper, Herrn Fritschle vom ausführenden Bauunternehmen Fritschle und einigen Gemeinderätinnen/Gemeinderäten erfolgt ist. Der Kindergarten soll unter der Trägerschaft der Gemeinde bis zum Kindergartenjahr 2027/2028 bezugsfertig sein, so der Vorsitzende.

Deshalb muss die Stelle der Kindergartenleitung zeitnah ausgeschrieben werden. Bürgermeister Heinzmann erläutert, dass die Stelle in § 13 TVÖD SuE (FGr. 1) eingruppiert ist, dies entspricht – je nach Erfahrungsstufe – einem Jahresbruttogehalt von ca. 52.000 € bis 76.000 € inklusive Zulagen und Jahressonderzahlung. Die Ausschreibung soll im Mitteilungsblatt, auf der Homepage und auf Instagram bis zum 08.05.2026 veröffentlicht werden, bei Bedarf soll nach zwei Wochen die Anzeige auf die örtliche Presse und Bewerbungsportalen ausgeweitet werden.

Nach kurzer Beratung

beschließt

der Gemeinderat einstimmig, wie im Sachverhalt erläutert, der Ausschreibung der Kindergartenleitung bis zum 08.05.2026 zuzustimmen.

§ 144

Informationen zum Breitbandausbau

Hierzu kann Bürgermeister Heinzmann Herrn Müller von der GEO DATA GmbH begrüßen. Herr Müller stellt anhand einer Präsentation den aktuellen Ausbaustand sowie den weiteren Projektverlauf vor. Er berichtet von Zeitverzögerungen u.a. durch Probleme bei der Durchgängigkeit bei Bestandsleitungen und Schwachpunkten an den Verbindungsstellen.

Auf Nachfrage von Gemeinderat Werner, ob das Rottenacker Netz jetzt zukunftsfähig, top verlegt und bestandsmäßig aufgenommen sei, weist Herr Müller darauf hin, dass er dies nur für die Stellen garantieren kann, die im Zuge dieser Maßnahme offengelegt wurden.

Es werden vorrangig Anschlüsse mit Bedarfsnachweisen und kommunale Anschlüsse wie z. B. Bauhof und Feuerwehr verlegt, antwortet Herr Müller auf die Frage von Gemeinderat Striebel. Da der Ausbau mit Fördergeldern erfolge, sei es gesetzlich geregelt, dass keine Anschlüsse im „Schwarzen Fleck“, d.h. Orte welche bereits mit ausreichend schnellem Internet versorgt sind, erfolgen dürfen, so Herr Müller.

Laut Bürgermeister Heinzmann sind in der Gemeinde 95 % der Haushalte so gut erschlossen, dass keine Förderung möglich ist, in der Regel alle Haushalte mit einem Vodafone Anschluss.

Herr Müller stellt die möglichen Preismodelle vor. Bei Vorschlag Modell 1 werden die Kosten der Hausanschlüsse vom POP bis Abschlusspunkt im Gebäude komplett in Rechnung gestellt, Bürgeranteil netto 1.802,40 €. Bei Modell 2 werden die Kosten ab dem Verteiler bis zum Abschlusspunkt im Gebäude berechnet, Bürgeranteil netto 1.258,00 €. Beim 3. Modell werden nur die Kosten auf Privatgrund in Rechnung gestellt, Bürgeranteil netto 524,80 €. Bürgermeister Heinzmann schlägt vor, die Kosten ab Verteiler (Modell 2) in Rechnung zu stellen.

Nach kurzer Aussprache

beschließt

der Gemeinderat einstimmig, dem Vorschlag des Bürgermeisters, die Kosten ab Verteiler (Modell 2) in Rechnung zu stellen, zu folgen.

§ 145

Bauvorhaben

a) Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren: **Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Lindenstraße,** **Flst.Nr. 335**

Wie der Vorsitzende erläutert, sind bei diesem Bauantrag zwei Befreiungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes „Leimenbühl“

notwendig. Statt dem vorgeschriebenen Satteldach soll zwischen zwei Gebäudeteilen mit Satteldach ein Gebäudeteil mit Flachdach gebaut und die Garage soll teilweise außerhalb der Baugrenze auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Bei der anschließenden Diskussion wird darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich schon mehrere Flachdächer genehmigt wurden und in diesem Fall auch so verfahren werden kann. Bei der Garage ist sich das Gremium einig, dass die Errichtung der Garage direkt auf der Grenze an dem neben dem Grundstück verlaufenden Feldweg zu Beeinträchtigungen beim Befahren mit landwirtschaftlichen Maschinen führen könnte und spricht sich deshalb für einen Abstand von mindestens einem Meter zur Grundstücksgrenze aus.

Abschließend

beschließt

der Gemeinderat einstimmig, dem Baugesuch mit der Auflage, beim Bau der Garage ein Grenzabstand von mindestens einem Meter einzuhalten, zuzustimmen.

b) Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren:
Um- und Ausbau bestehendes Wohnhaus zu 3 Wohnungen,
Bühlstraße 37, Flst.Nr. 60

Bürgermeister Heinzmann teilt mit, dass dieses Baugesuch bereits im Gremium besprochen wurde. Es handelt sich um eine Tektur aufgrund einer geringfügigen Änderung in der Größe der Dachgauben.

Ohne weitere Aussprache

beschließt

der Gemeinderat, der vorliegenden Tektur einstimmig zuzustimmen.

c) Bauvoranfrage:
Bau von 2 Tinyhäusern mit jeweils 35-45 qm Wohnfläche, Neudorf,
Flst.Nr. 627

Der Vorsitzende informiert das Gremium, dass er zusammen mit der Bauherrin das ins Auge gefasste Grundstück angeschaut habe. Es handle sich um einen Straßenrandstreifen, der für eine „normale“ Bebauung nicht in Frage komme. Die Gemeinde habe für dieses Grundstück keine bestimmte Verwendung und verursache nur Kosten (Pflege durch Bauhof-Mitarbeiter), so Bürgermeister Heinzmann weiter. Alternativ könne das Grundstück auch als Grünfläche verkauft werden, jedoch sei ein Verkauf als Baugrundstück sei lukrativer. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die finale Entscheidung über die Genehmigung des Baugesuchs beim Landratsamt liege.

Nach kurzer Beratung

beschließt

der Gemeinderat, dem Vorhaben bei einer Gegenstimme zuzustimmen.

§ 146

Bekanntgaben, Verschiedenes, Anträge

Bürgermeister Heinzmann teilt mit, dass die Kommune auch dieses Jahr wieder am Stadtradeln teilnehmen wird. Der Zeitraum ist vom 21.06. bis 11.07.2026 vorgesehen. Er würde sich über eine rege Teilnahme, auch vom Gemeinderat, freuen.

Zur Kenntnis gibt Bürgermeister Heinzmann, dass seit dem 26.03.2026 im Rathaus die Möglichkeit der Kartenzahlung besteht.

Gemeinderat Werner appelliert an alle Hundebesitzer, die Hinterlassenschaften ihrer Vierbeiner wegzuräumen. Im Mitteilungsblatt wird regelmäßig auf die Pflichten von Hundebesitzern hingewiesen. Nur schade, dass sich nicht alle daran halten, so Bürgermeister Heinzmann.
