

TEIL I: BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Kirchhofrain II“

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Anlass der Planung
6. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB / Verfahrensstand
7. Generelle Ziele der Planung
8. Auswirkungen der Planung
 - 8.1 Erschließung
 - 8.2 Versorgung und Entsorgung
 - 8.3 Artenschutz
 - 8.4 Überschwemmungsbereiche
 - 8.5 Auswirkungen auf das Klima
9. Altlasten
10. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
11. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1+2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1+2) BauGB
12. Flächenbilanz
13. Umweltbericht
14. Anlagen

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,48 ha mit den Flurstücken Nr. 1699, 1700, 1701, 1702/1, 1702 und einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 3945 sowie Teilflächen der Landesstraße L257, Flurstücke Nr. 406 und 509 und Teilflächen der Wegeflächen Flurstücke Nr. 1718 und 1697.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch Teilflächen der Landesstraße L257, Flurstücke Nr. 406 und 509,
Im Osten	durch die Flurstücke Nr. 3940/1, 509/1, 1690-1694, 1656, Teilflächen des Flurstückes Nr. 3945 und der Blumenstraße, Flurstück Nr. 1671,
Im Süden	durch das Flurstück Nr. 1703 und Teilfläche der Wegeflächen Flurstücke Nr. 1718 und 1697,
Im Westen	durch die Flurstücke Nr. 1719, 1717 und 1716 und einer Teilfläche der Landesstraße L257, Flurstücke Nr. 509.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION



Luftbild (unmaßstäblich)

Der Planbereich liegt am westlichen Ortsrand von Rottenacker, an der westlichen Ortseinfahrt - südlich der Munderkinger Straße, der Landesstraße L257. Der Bereich grenzt im Osten an den bebauten Siedlungsbereich, an die Blumenstraße an. Südlich in ca. 200m Entfernung verläuft die Donau.

Die Grundstücke im Plangebiet werden derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Der nördliche Teil besteht aus einem grasreichen, intensiv genutzten Grünland, während der südliche Teil etwas extensiver als Weide bewirtschaftet wird. Im Osten wird ein kleinerer Teil als Garten genutzt.

Nördlich der Munderkinger Straße schließen sich weitere Grünlandflächen mit Einzelbäumen, sowie eine Hofstelle an. Südwestlich befindet sich ein Streuobstbestand.

Im Süden liegen eine kleinere Grünlandfläche, sowie ein kleiner Waldbestand, der das Plangebiet zur Donau hin abschirmt.

Die Grundstücke, die überplant werden sollen befinden sich bis auf die übergeordneten Verkehrsflächen im Eigentum der Gemeinde.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet werden sichergestellt.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg ¹

Gemäß Landesentwicklungsprogrammes zählt die Gemeinde Rottenacker zur Region Donau-Iller, zählt zum Mittelbereich der Stadt Ehingen (Donau) als Mittelzentrum und gehört der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen an. Die Gemeinde ist dem "Ländlichen Raumes im engeren Sinne" zugeordnet - großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende allgemeine Grundsätze (Quelle: LEP 2002, Kap.2.4.3):

2.4.3 G - Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen Ressourcen schonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

2.4.3.1 G - Die durch hohe Erholungs-, Freizeit- und Umweltqualität vielerorts gegebenen günstigen Wohnstandortbedingungen sind zu sichern, für die weitere Siedlungsentwicklung Flächen sparend, orts- und landschaftsgerecht zu nutzen und im Standortwettbewerb als Vorteil gezielt einzusetzen.

2.4.3.4 G - Auf eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und häufig wiederkehrenden Bedarfs ist hinzuwirken.

Regionalplan Donau-Iller ²

Im derzeit gültigen Regionalplan wird Munderkingen als Unterzentrum im Mittelbereich des Mittelzentrums Ehingen (Donau) ausgewiesen. Die Gemeinde Rottenacker ist außerdem als Siedlungsbereich festgelegt.

Außerdem soll die Siedlungsentwicklung folgende Punkte enthalten (Auszug):

¹ Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

² Regionalverband Donau Iller (1987): Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller / Beschluss der Verbandsversammlung am 05.12.2023 (Satzungsbeschluss)

B III Siedlungswesen

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) - Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (2) - Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsbereiche und der Entwicklungsachsen beitragen.

G (3) - Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) - Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) - Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.

Z (6) - Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

G (7) - In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen.

Z (8) - Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Wohnflächenbedarf

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes ist für die Gemeinde Rottenacker von größter Bedeutung um eine Abwanderung junger Familien entgegenzuwirken. Des Weiteren ist die Nachfrage nach Bauplätzen von auswärtigen Personen nach wie vor vorhanden. Rottenacker wird in der Fortschreibung des Regionalplanes als **Siedlungsgemeinde** ausgewiesen. Dies bedeutet, dass Rottenacker nicht nur aufgrund der Eigenentwicklung wachsen darf, sondern auch Bauplätze für Auswärtige anbieten soll. Des Weiteren soll Rottenacker an das zukünftige Regio-S-Bahn-Netz Donau-Iller angeschlossen werden, was zu einer weiteren deutlichen Attraktivitätssteigerung als Wohngemeinde im direkten Umkreis zum Oberzentrum Ulm als Arbeitsstandort, führen wird. Im geplanten Bebauungsplan „Kirchhofrain II“ ist eine verdichtete Bebauung gewünscht (größer 60 EW/ha).

Der Regionalplan Donau-Iller führt zu Siedlungsbereichen folgendes aus:

B III 2 Siedlungsbereiche

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.

Z (2) - Folgende Gemeinden werden als Siedlungsbereiche festgelegt:

-
- Rottenacker (Alb-Donau-Kreis)
-

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 Teilorten erfolgen.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen stellt innerhalb des Planbereichs „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Der Flächennutzungsplan soll zeitnah im Wege der **Berichtigung** geändert und an die geplante Nutzung „Wohnbaufläche“ angepasst werden.

Natur- und Landschaftsschutz

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen in keinem Landschaftsschutzgebiet oder in der Nähe von Natur- und Vogelschutzgebieten.



Ausschnitt FNP
(unmaßstäblich)

5. ANLASS DER PLANUNG

In der Gemeinde Rottenacker sind nur noch in begrenztem Umfang Flächen für die bauliche Entwicklung vorhanden. Darüber hinaus ist eine stetige Nachfrage nach Wohnstandorten gegeben. So sollen daher zur Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnbauflächen im westlichen Bereich weitere Wohnbauflächen entwickelt werden.

Die Gemeinde beabsichtigt, im Plangebiet eine Wohnbebauung in überwiegend verdichteter Bauweise mit Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern zu realisieren.

Mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen wird dem hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken sowie den modernen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in geeigneter Weise Rechnung getragen. Damit wird insbesondere dem städtebaulichen Erfordernis der angemessenen Wohnraumversorgung der Bevölkerung entsprochen.

Derzeit ist das Plangebiet dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen. Eine Bebauung ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchhofrain II“ erforderlich.

6. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHRENSSTAND

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchhofrain II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Wohngebiets geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert werden.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses diente der Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich nach § 13b Baugesetzbuch. Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13b BauGB waren gegeben.

Vorläufige Handlungsempfehlungen zum Urteil BVerwG (4 CN 3.22) zu § 13b BauGB

In der Rechtssache 4 CN 3.22 hat das BVerwG am 18. Juli 2023 Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt wurden, für unwirksam erklärt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 11. September 2023 die Urteilsbegründung veröffentlicht. Das Gericht stellt darin klar, dass § 215 BauGB auch für § 13b-Bebauungspläne anwendbar ist. Das bedeutet, Bestandspläne nach § 13b BauGB, die nicht innerhalb der Jahresfrist angegriffen worden sind, leiden nicht an einem beachtlichen Fehler und können daher Grundlage für Genehmigungsentscheidungen sein.

Laufende Planverfahren nach § 13b BauGB

Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB hat zur Folge, dass für die betroffenen 13b-Pläne im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage existiert, auf die die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gestützt werden könnte. Nach § 13b BauGB begonnene und noch nicht durch Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB abgeschlossene Planverfahren sind daher entweder abubrechen oder auf ein anderes Verfahren umzustellen, für das sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht greifen.

Bei der Umstellung sind alle Verfahrensschritte zu wiederholen, die aufgrund der Verfahrensmodifikationen des § 13b BauGB abweichend von den zwingenden Verfahrensvorschriften der §§ 1 ff. BauGB durchgeführt wurden, insbesondere ist die

Durchführung einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts nachzuholen. Soweit bisher auch auf die Prüfung eines Eingriffsausgleichs gemäß § 1a Absatz 3 BauGB verzichtet wurde, ist auch diese im Rahmen der Umweltprüfung nachzuholen. Der Plan ist unter Umständen anzupassen, ggf. durch einen nachträglichen Eingriffsausgleich, wenn dies nach dem Ergebnis der Umweltprüfung für eine gerechte Abwägung erforderlich ist.

Nach Erstellung des Umweltberichts ist in jedem Fall eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 ff. BauGB durchzuführen.

§ 215a BauGB Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung

- (1) Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.
- (2) Sollen Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 in Kraft gesetzt werden, kann § 13a nach Maßgabe des Absatzes 3 entsprechend angewendet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.
- (3) § 13a Absatz 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Absatz 3 Satz 1 sowie § 13a Absatz 2 Nummer 4 können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird das Verfahren nach Absatz 1 oder Absatz 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 fortgesetzt, hat die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen.
- (4) Auf Bebauungspläne, deren Aufstellung nach Absatz 1 abgeschlossen worden ist oder die im ergänzenden Verfahren nach Absatz 2 in Kraft gesetzt worden sind, sind die Bestimmungen der §§ 214 und 215 zur Planerhaltung entsprechend anzuwenden.

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 29.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirchhofrain II" beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten.

Auf Grund der geänderten Gesetzgebung hat der Gemeinderat am2024 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Kirchhofrain II“ und die örtlichen Bauvorschriften erneut gebilligt und beschlossen, diese erneut öffentlich auszulegen. Es

wird die „Heilungsvorschrift“ nach § 215a BauGB angewendet. Der Satzungsbeschluss muss somit bis Ende 2024 erfolgen.

7. GENERELLE ZIELE DER PLANUNG

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO,
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse,
- Festsetzungen einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ),
- Festsetzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) in Meter über EFH,
- offene Bauweise für Gebäudelängen bis 50 m.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über einen neuen Anschluss an die Landesstraße L257 im Norden mit interner Anbindung an die östlich vorhandene Blumenstraße.

8.2 Versorgung und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind im angrenzenden Siedlungsbereich in der Blumenstraße vorhanden.

Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Anfallendes häusliches Schmutzwasser wird im Schmutzwasserkanal abgeleitet.

Grundstücksentwässerung:

Die gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser durch Schotterflächen, Rigolen-Systeme und Sickergräben oder Schächten ist nicht zulässig.

Im Plangebiet ist eine getrennte Abwasserleitung für Schmutz- und Niederschlagswasser vorgesehen.

Das überschüssige Niederschlagswasser der Straßen-, Dach- und Hofflächen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden und ist dem Regenwasserkanal zuzuführen oder ggf. auf dem eigenen Grundstück vorschriftsmäßig zu versickern.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auf Flächen, die an die Regenwasserkanalisation angeschlossen sind, unzulässig.

Dachflächenwasser ist möglichst in Zisternen für die Gartenbewässerung zu sammeln und der Überlauf in den Regenwasserkanal abzuleiten.

8.3 Artenschutz

(siehe Anlage: **Relevanzprüfung**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 08.10.2024)

Die Gemeinde Rottenacker plant am westlichen Ortsrand den Bebauungsplan „Kirchhofrain II“.

Auf der Fläche soll ein Wohngebiet entstehen. Die überplante Fläche beträgt 2,5 ha. Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens mit den artenschutzrechtlichen Belangen wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

Im Rahmen der saP müssen die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 der VS-RL berücksichtigt werden. Im Jahr 2020 wurde eine Relevanzprüfung zur Eignung der vorkommenden Biotoptypen als Lebensraum für saP-relevante Arten durchgeführt. Diese kam zu dem Schluss, dass keine geeigneten Lebensräume vorhanden sind, was auch mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. Durch eine Nutzungsänderung haben sich die Lebensräume im Laufe der letzten vier Jahre verbessert, so dass die damalige Relevanzprüfung nun nicht mehr aktuell ist. Um nun der aktuellen Bestandssituation Rechnung zu tragen, wurde vorliegender Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet.

Für die Artengruppe der Vögel lassen sich - unter Beachtung der konfliktvermeidenden Maßnahmen- Verbotstatbestände ausschließen, da innerhalb der Vorhabenfläche nur wenige Gehölze vorhanden sind. Der Großteil der Vorhabenfläche wird als Wiese und Weide genutzt und eignet sich nicht als Bruthabitat.

Zauneidechsen wurden bei zwei Begehungen am östlichen Rand der Vorhabenfläche erfasst und es finden sich vor allem im Randbereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen geeignete Lebensräume für diese Reptilienart. Demnach sind für die Zauneidechse Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie CEF-Maßnahmen notwendig, um einen Verbotstatbestand ausschließen zu können.

Die übrigen Artengruppen konnten aufgrund des nicht vorhandenen Lebensraumes abgeschichtet werden.

Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Die genannten konfliktvermeidenden und CEF-Maßnahmen sind zu beachten (s. Kapitel 7).

8.4 Immissionsschutz

(siehe Anlage: **Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm**, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg vom 23.09.2024)

Ausgangssituation

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsräusche der direkt nördlich verlaufenden Landesstraße L 257 ein, auf der täglich etwa 4.600 Fahrzeuge verkehren (Zählung 2019). Bis zum Jahr 2030 ist mit einem Anstieg auf 5.100 Fahrzeuge zu rechnen.

Die Höhe der Lärmeinwirkungen im Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro Fend (schall.tech) ermittelt und beurteilt (Bericht Nr. 190-601/10 vom 23.09.2024).

Zwar verkehren auf der L 257 nur rund 5.100 Kfz/24 h, jedoch ist die Geschwindigkeit im Bereich des Plangebiets weitgehend unbeschränkt. Daher ergibt sich trotz der eher geringen Verkehrsbelastung eine vergleichsweise hohe Lärmbelastung im Plangebiet. Die nördlichen Baufelder sind tags und nachts stark verlärm, die mittleren Baufelder weisen eine akzeptable Lärmbelastung auf und die südlichen Baufelder sind aus schalltechnischer Sicht unproblematisch.

Durch das ansteigende Gelände im Plangebiet werden die geplanten Gebäude insbesondere in den nördlichen Baufeldern durch den geplanten Lärmschutzwall nur

unwesentlich von der L 257 abgeschirmt. Gebäude in den nördlichen Baufeldern können das südliche Plangebiet jedoch gut abschirmen.

Gebäude in den nördlichen Baufeldern sind tags und nachts an jeweils 3 Seiten stark verlärm, nur die Südseite weist durch ihre Eigenabschirmung eine gute, einem WA angemessene Lärmbelastung auf.

Vereinzelte sind auch Gebäude in den mittleren Baufeldern lärmbelastet – in Bereichen, die durch den Lärmschutzwall nur begrenzt geschützt sind. Bei Gebäuden in den mittleren Baufeldern finden sich jedoch mindestens 3 Gebäudeseiten mit akzeptabler Lärmbelastung und die Südseite weist durch ihre Eigenabschirmung eine gute, einem WA angemessene Lärmbelastung auf.

Gebäude in den südlichen Baufeldern sind aus schalltechnischer Sicht unproblematisch. Sie erreichen teilweise sogar das Schutzniveau eines WR.

Zum Schutz der verlärmten Teile des Plangebiets wurden verschiedene Maßnahmen geprüft:

Aktiver Schallschutz

Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Quelle (z. B. Geschwindigkeitsbegrenzung) scheiden aus, da die Gemeinde Rottenacker keinen Einfluss darauf hat.

Aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg zwischen Straße und Plangebiet wurden durch die Festsetzung des 3 m hohen Lärmschutzwalls ergriffen.

Die Erhöhung des 3 m hohen Lärmschutzwalls mit einer 2 m hohen Lärmschutzwand wurde geprüft. Da die Lärmsituation im Plangebiet nicht nennenswert verbessert werden kann, wurde auf die Erhöhung des Lärmschutzwalls verzichtet.

Grundrissorientierung

Gebäude in den nördlichen Baufeldern sind an 3 Seiten (Nord, West und Ost) so stark lärmbelastet, dass selbst die Immissionsgrenzwerte überschritten werden. An den Südseiten wird der Orientierungswert jedoch unterschritten. Daher müssen schutzbedürftige Aufenthaltsräume mindestens ein Fenster mit Lüftungsmöglichkeit zur Südfassade aufweisen.

Da die Lärmbelastung in Einzelfällen (v. a. in den unteren Geschossen) niedriger sein kann, oder durch bauliche Maßnahmen (z. B. vorgehängte Fassaden, Laubengänge) gemindert werden kann, wird in Ausnahmefällen auch eine Orientierung nach Westen, Norden oder Osten zugelassen.

Dabei muss im Baugenehmigungsverfahren schalltechnisch nachgewiesen werden, dass die Immissionsgrenzwerte eines WA nicht überschritten werden.

Der Schallschutz wird dabei ausnahmsweise auf die Immissionsgrenzwerte abgestellt, da in den nördlichen Baufeldern selbst in den unteren Geschossen die Orientierungswerte nicht erreicht werden. Als Ausgleich werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Gebäude in den mittleren Baufeldern sind je nach späterer Reihenfolge der Bebauung an der Nordseite so stark lärmbelastet, dass selbst der Immissionsgrenzwert überschritten wird. Daher müssen schutzbedürftige Aufenthaltsräume mindestens ein Fenster mit Lüftungsmöglichkeit zur Süd-, West- oder Ostfassade aufweisen. Zwar können die Orientierungswerte an den West- und Ostseiten überschritten sein, jedoch werden die Immissionsgrenzwerte stets eingehalten.

Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche können nicht wie Wohnräume passiv geschützt werden, daher ist die Einhaltung des Orientierungswerts am Tag anzustreben. In Ausnahmefällen kann auch der Immissionsgrenzwert als Grenze einer zumutbaren Lärmbelastung im Außenwohnbereich gesehen werden.

Gebäude in den nördlichen Baufeldern sind an 3 Seiten (Nord, West und Ost) so stark lärmbelastet, dass selbst der Immissionsgrenzwert überschritten wird. An den Südseiten wird der Orientierungswert jedoch unterschritten. Daher dürfen Außenwohnbereiche nur an der Südfassade liegen.

Gebäude im westlichen Baufeld der mittleren Baureihe sind – je nach Reihenfolge der Bebauung – an der Nordseite so stark lärmbelastet, dass selbst der Immissionsgrenzwert überschritten wird. Daher dürfen Außenwohnbereiche nicht an der Nordfassade liegen.

Ausnahmsweise können Außenwohnbereiche auch in ausgeschlossenen Bereichen errichtet werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten der Nachweis erbracht wird, dass der Immissionsgrenzwert am Tag eingehalten wird.

Bebauungsreihenfolge

Der Lärmschutzwall muss vor Aufnahme der Wohnnutzung errichtet werden. Voruntersuchungen haben gezeigt, dass sonst noch weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich wären.

Gebäude in den südlichen Baufeldern können als erste errichtet werden. Die Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude ist für sie nicht zwingend erforderlich.

Gebäude in den mittleren Baufeldern können vor denen der nördlichen Baufelder errichtet werden. Die Abschirmung durch die nördliche Baureihe ist für sie nicht zwingend erforderlich. Dazu wurden jedoch Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die entbehrlich wären, wenn zunächst die nördliche Reihe bebaut wird. Um Einschränkungen bei der Bebauung des Plangebiets zu minimieren, wurde keine Bebauungsreihenfolge festgesetzt.

Passiver Schallschutz

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Die Berechnung der konkreten Anforderung an die Schalldämmung einzelner Bauteile (Fenster, Fassade, etc.) jedes schutzbedürftigen Raums erfolgt erst im Baugenehmigungsverfahren.

Im vorliegenden Fall kann das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile mit üblichen Bauweisen meist problemlos erreicht werden.

Da ab Pegeln von 45 dB(A) nachts kein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster mehr sichergestellt ist, sind Schlafräume (dazu zählen auch Kinderzimmer) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Da die diesbezügliche Betroffenheit der einzelnen Baufelder und Fassaden stark von der umliegenden Bebauung abhängt, werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zunächst für das gesamte Plangebiet gefordert. Im Einzelfall kann im Baugenehmigungsverfahren durch einen schalltechnischen Nachweis ein Verzicht auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen begründet werden.

8.5 Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet liegt außerhalb der wasserrechtlichen Abgrenzung von Überschwemmungsbereichen (Hochwasser HQ100). Der Bereich ist ebenso bei keinem extremen Hochwasser-Ereignis betroffen.

8.6 Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Rottenacker.

Die Grundstücke im Plangebiet werden derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Klima leisten, von der Planung nicht betroffen. Die in ca. 200m Entfernung liegende Donau-Aue mit ihren Kaltluftströmen wird durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

9. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

10. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzungen ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig festgesetzten Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet - Wohngebäude, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - soll den angrenzenden Wohnnutzungen als auch der geplanten Nutzung Rechnung getragen werden.

Durch den Ausschluss von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetrieben und Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke sollen Störungen der geplanten Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Ortszentrum von Rottenacker konzentriert und kommen somit für diesen Bereich im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.

Der Charakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die vorgenannten Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er die Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), eine höchstzulässige

Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen für die Bauquartiere in Form einer höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH) festsetzt.
Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dies ermöglicht den Bauherren zusätzlich zum Hauptgebäude entsprechende Garagen, Stellplätze, Wege, Zufahrten oder Nebenanlagen etc. errichten zu können. Öffentliche und nachbarliche Belange werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an den geplanten Straßenhöhen und wird in Meter über EFH festgesetzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anbetracht der geplanten Bebauung wird im Plangebiet eine „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längenentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

Zur weiteren geplanten baulichen Verdichtung sind im Innenbereich „Mehrfamilienhausbebauungen“, „Hausgruppen“ sowie „Doppelhausbebauungen“ vorgesehen. Am südlichen Plangebietsrand sind nur Einfamilienhausbebauungen zugelassen.

Die geplante Gebäudeausrichtung wird im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung durch die **Stellung der baulichen Anlagen** festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zufahrten und Wege, Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1+2) BauNVO zulässig.

Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Entlang der inneren Erschließungsstraße ist zusätzlich noch ein Gehweg vorgesehen. Künftige Grundstückszufahrten sind zu ermöglichen.

An der Einmündung auf die L257 sind zur Verkehrssicherheit entsprechende **Sichtflächen** freizuhalten.

Entlang der L 257 und der angrenzenden Verkehrsflächen wurde ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt.

Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

Die Anordnung der Flächen für Tiefgaragen, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze ist auf dem gesamten Grundstück möglich, so dass innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung gegeben ist.

Festsetzungen zur Grünordnung und Artenschutz

Öffentliche Grünflächen werden als Verkehrsgrünflächen und als Fläche für den Lärmschutzwall festgesetzt. Letzteres gilt auch für die privaten Grünflächen.

Zum Ausgleich wurden externe **Ausgleichsmaßnahmen** festgesetzt, die vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht werden.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen vorzusehen.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sind im Plangebiet aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind entsprechend der schalltechnischen Untersuchung auszuführen und zu beachten.

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung

In Abhängigkeit der geplanten Bebauung sind die unterschiedlichen Nutzungsbereiche durch entsprechende Planzeichen voneinander abgegrenzt.

Als **nachrichtliche Übernahme** ist entlang der überörtlichen Verkehrsstraße der L 257 eine 20,0m breite Abstandsfläche – Anbauverbotsstreifen - von baulichen Anlagen freizuhalten.

11. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1+2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1+2) BAUGB

Am 29.11.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kirchhofrain II“ mit örtlichen Bauvorschriften in Rottenacker gefasst. Am 16.05.2024 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kirchhofrain II“ mit örtlichen Bauvorschriften in Rottenacker gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 24.05.2024 lag der Bebauungsplan vom 27.05.2024 bis einschließlich 28.06.2024 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf Grund geänderter Gesetzgebung und auf Grund wesentlicher Änderungen in der Planung hat der Gemeinderat am 15.10.2024 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplanentwurf „Kirchhofrain II“ in Rottenacker und die örtlichen Bauvorschriften erneut gebilligt und beschlossen, diese erneut öffentlich auszulegen.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 18.10.2024 lag der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften vom 21.10.2024 bis 22.11.2024 zur erneuten öffentlichen Einsichtnahme aus.

12. FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiet (WA) (bebaubar bei GRZ 0,4	ca. 0.64 ha)	ca. 1,60 ha
Straßen Bestand / Umbau - L257		ca. 0,20 ha
Straßen NEU	ca. 0,26 ha	
Wegeflächen Bestand	ca. 0,03 ha	
Teilfläche FINr. 3945	ca. 0,02 ha	

private Grünfläche (FINr. 1702)	ca. 0,07 ha	
öffentliche Grünfläche / Wall	ca. 0,13 ha	
private Grünfläche / Wall	ca. 0,20 ha	- ca. 0,71 ha
Fläche des Verfahrensgebietes		ca. 2.51 ha
Anzahl der Grundstücke		ca. 21
Durchschnittliche Grundstücksgröße		ca. 675 m²
Anzahl Gebäude und Wohneinheiten (WE)		
ca. 3 x Mehrfamilienhäuser	- 24 WE	
ca. 3 x Hausgruppen	- 9 WE	
ca. 5 x Doppelhäuser	- 10 WE	
ca. 10 x Einfamilienhäuser	- 15 WE	- ca. 58 WE
Einwohnerzuwachs (EW) - bei 2,5 EW / WE		ca. 145 EW
Nettowohndichte - bei ca. 1,60 ha		ca. 91 EW / ha
Bruttowohndichte - bei ca. 2,31 ha		ca. 63 EW / ha

13. UMWELTBERICHT

(siehe Anlage: **Umweltbericht**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 08.10.2024)

Zusammenfassung

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

Die Gemeinde Rottenacker plant am westlichen Ortsrand den Bebauungsplan „Kirchhofrain II“. Auf der Fläche soll ein Wohngebiet entstehen. Die überplante Fläche beträgt 2,48 ha. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Auf der zur Bebauung anstehenden Fläche befindet sich momentan vor allem intensiv und extensiv genutztes Grünland. Die Erschließung erfolgt über bereits vorhandene Straßen und Wege. Im Sinne der Umweltverträglichkeit treten Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auf, die einen Ausgleich erforderlich machen. Diese Beeinträchtigungen können jedoch geringfügig durch Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden. Der benötigte externe Ausgleich beträgt 17.336 m². Der Ausgleichsbedarf kann über das Ökokonto der Gemeinde gedeckt werden. Es werden die Maßnahmen Nr. 16 Birken am Tobelbach, Nr. 14 Aufforstung Wildkirsche, Nr. 12 Erstaufforstung Aspen und Nr. 4 Lehrwäldchen Tiefer Brunnen als Ausgleich herangezogen. Die verbleibenden fehlenden 34 m² werden über die geplante CEF-Maßnahme „Habitatverbesserung Zauneidechse“ ausgeglichen.

Neben der Reduzierung des Eingriffs durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung wurden geeignete Maßgaben für die Bauausführung getroffen. Diese wurden in den

Bereits im Jahr 2020 wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, welche zu dem Ergebnis kam, dass im Bereich der Vorhabenfläche nicht mit einem Vorkommen von saP-relevanten Arten zu rechnen ist. Aus diesem Grund wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde keine Kartierungen durchgeführt.

Nun stellte sich heraus, dass durch die Nutzungsänderung veränderte Gegebenheiten innerhalb der Vorhabenfläche auftreten und es wurde die Zauneidechse als saP-relevante Art gesichtet. Aufgrund der veränderten Gegebenheiten wurde nun ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes

müssen für die Zauneidechse Vergrämnungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen durch die Aufwertung der nahe gelegenen Lebensräume erfolgen. Unter Berücksichtigung dieser in der saP konkretisierten Maßnahmen kann ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

MONITORING

(siehe Anlage: **Umweltbericht**, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 08.10.2024)

Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

durch die Gemeinde	Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen sind erfahrungsgemäß nicht erforderlich.
durch Behörden in Ausgleichsflächen	Unterrichtung der Gemeinde nach § 4 (3) BauGB. Realisierung und dauerhafter Erhalt sollten durch dingliche Sicherung gewährleistet werden.

Vorgaben für die Bauausführung

Zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung (u. a. Biotopschutz, Wasserschutz) sind im Sinne des Artenschutzes folgende Maßnahmen zur Vermeidung einer Beeinträchtigung zu berücksichtigen:

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen. Bei Bodenarbeiten und Erdarbeiten sind die einschlägigen Richtlinien (DIN Normen) zu beachten.
- Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt mit einer ökologischen Baubegleitung. Eine Erfolgskontrolle und Dokumentation der Entwicklung der Flächen erfolgt alle 5 Jahre nach Umsetzung der Maßnahmen.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Alle zur Einschätzung des Vorhabens notwendigen Unterlagen konnten eingesehen werden und wurden durch eigene Feldaufnahmen ergänzt. Ausschließlich detaillierte Unterlagen zu Grundwasserfließrichtung, -gefälle, -geschwindigkeit und -ganglinien liegen für das Vorhabensgebiet nicht vor.

14. ANLAGEN

14.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 08.10.2024

14.2 Umweltbericht, Büro Zeeb & Partner, Ulm vom 08.10.2024

14.3 Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg vom 23.09.2024

Plan aufgestellt am: 25.11.2024

Planer:



Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bahnhofstraße 9
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75
E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Gemeinde Rottenacker, den 03.12.2024

Karl Hauler, Bürgermeister