

Sachgebiet Amt 2 - Bauverwaltung	Sachbearbeiter Frau Halis		
Beratung Stadtrat	Datum 15.12.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauleitplanung Wassertrüdingen, 1. Änderung VBP Nr. 56 "Westlich der Altentrüdingen Straße", Aufstellungsbeschluss			
Anlagen: 01 B-Plan_251030 02 Begründung 03 251117_Wassertrüdingen_Bplan_Umweltbericht_1.Tektur_Abgabe 04 200907_saP_Garagenanlagen_Wassertrüdingen_Abgabe_mitAnhang			

Sachverhalt:

Nach mehrfachen Anträgen von und Terminen mit dem Bauherrn wurde vom Bauamt festgelegt, dass eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig ist. Der Bauherr hat und will zusätzliche, im B-Plan als Grünflächen ausgewiesene Bereiche, im direkten Umfeld der Garagenanlagen mit Wegebelägen zur wirtschaftlichen Nutzung bzw. als Verkehrsflächen gestalten. Die Flächen sind jedoch im Umweltbericht als Grünflächen angesetzt und mindern somit die notwendigen Ausgleichsflächen in der Bilanz. Die Nutzung von Kleinflächen im westlichen Bereich der Anlage wurden dem Bauherrn bereits vor einiger Zeit zugestanden, die nun weiteren geplanten Stellplätze im Süden, direkt angrenzend an das Grundstück des Technikgebäudes, verschlechtern jedoch zusätzlich die Bilanzierung, so dass dem Bauherrn die Überarbeitung des B-Planes angeraten wurde. Die Planerin wird folgenden Sachverhalt in der Sitzung vortragen und für Fragen zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Westlich der Altentrüdingen Straße“ wurde 2022 als Satzung beschlossen um den Bedarf an Garagen kurz- bis mittelfristig zu decken. Inzwischen wurden die Garagen weitestgehend errichtet.

Im Zuge der Umsetzung konnten die damals festgesetzten Pflanzgebote nicht in vollem Umfang umgesetzt werden. Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten werden daher neu geordnet. Weiterhin besteht Anpassungsbedarf bei der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme. Da die bestehende Freileitung verkabelt wird, ist es möglich die als Streuobstwiese festgesetzte Ausgleichsmaßnahme, als Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Ortsrandeingrünung anzulegen und nicht wie bisher festgesetzt, nördlich an das Vorhaben angrenzend. Um dennoch eine angemessene Eingrünung Richtung Norden zu erreichen, wird hier ein Heckensaum als Pflanzgebot festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen der Ursprungsfassung gelten unverändert. Die Pflanzgebote und die Lage der Ausgleichsmaßnahme werden angepasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordosten von Wassertrüdingen, östlich der „Lehenfeld – Siedlung“, westlich der „Nordosttangente“ und nördlich des Umspannwerkes der Main-Donau Netzgesellschaft. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Geltungsbereich der Ursprungsfassung hat eine Gesamtgröße von ca. 0,94 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 2531 (teilw.), 2530/2 (teilw.), 2578/4 und 2630/6 der Gemarkung Wassertrüdingen. Die Änderung betrifft die Lage der Ausgleichsmaßnahme. Diese wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen und auf einer externen Fläche, nordöstlich des baulichen Eingriffs festgesetzt, ebenfalls auf einer Teilfläche der Flurnummer 2531 Gemarkung Wassertrüdingen. Die Eingriffsfläche

bleibt unverändert bestehen, der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat nunmehr eine Größe von 0,78 ha.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht berührt. Die Änderung kann daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB verzichtet werden.

Der Entwurf zur Bebauungsplanänderung wird dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 56 für das Mischgebiet „Westlich der Altentrüdingen Straße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,78 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 2531 (teilw.), 2530/2 (teilw.), 2578/4 und 2630/6 der Gemarkung Wassertrüdingen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan gekennzeichnet.

Der Änderungsbeschluss ist ortsüblich zu veröffentlichen.

Der Stadtrat billigt den vom Ingenieurbüro Heller vorgelegten Entwurf in der Fassung vom 30.10.2025 und beschließt die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Das Ing.-Büro Heller, Herrieden wird beauftragt, die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.