Stadt Wassertrüdingen

Beschlussvorlage
Amt2/776/2026

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Amt 2 - Bauverwaltung	Herr Schultz

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Stadtrat	29.06.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauleitplanung Wassertrüdingen, 1. Änderung der Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteile Schobdach nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Anlagen:

Anlage 1 Planteil_260601
Anlage 2-1 Kurzgutachten Artenschutz_260520
Anlage 2-2 Ausgleichsmassnahmenplan_1000_260519
Satzungstext mit Begründung

Sachverhalt:

Mit der vorliegenden Änderung der Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schobdach aus dem Jahr 1986, werden die Grenzen der Satzung angepasst.

Mit Hilfe der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne unbebaute Außenbereichsflächen in den nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klargestellten Innenbereich einbezogen werden. Die Einbeziehungssatzung soll es der Gemeinde in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Bebauungsplanverfahren Baurecht zu schaffen.

Die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt, da für eine Teilfläche, die innerhalb der Grenze der bestehenden Satzung liegt, aufgrund der bestehenden Bebauung und der vorliegenden Eigentumsverhältnisse keine Erschließung mehr möglich ist.
Mit der Änderung wird im Satzungsgebiet eine städtebaulich nicht umsetzbare Bauflächenfestlegung vermieden und zugleich eine erschließbare Fläche in verträglichem Maß, zur weiteren Wohnbebauung ermöglicht. Da es im Ortsteil Schobdach derzeit keine freien Baugrundstücke mehr gibt, kann durch die Änderung der Satzung, kurzfristig der örtliche Bedarf gedeckt werden.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Schobdach. Mit der 1. Änderung wird der Umgriff geringfügig angepasst und umfasst die Flurnummern 65, 65/2, 65/1, 65/3 (teilw.) 66/2, 66 (teilw.) und 68 (teilw.) der Gemarkung Schobdach und hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

Die Erstellung der Satzung sowie die Erschließungsmaßnahmen werden durch den Eigentümer getragen, müssen zum Teil jedoch durch die Stadt beauftragt und vorfinanziert werden. Mit Beschluss vom 27.10.2025 wurde seitens des Stadtrates einem entsprechenden städtebaulichen Vertrag zugestimmt, welcher mit Datum vom 06.11.2025 von beiden Parteien unterzeichnet wurde. Die Beauftragung des Planungsbüros erfolgte am 02.12.2026 durch das Bauamt.

Bei der Änderung der Satzung können die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 angewendet werden. Dies wurde im Vorfeld mit dem LRA Ansbach durch das Bauamt abgestimmt. Dabei kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden und ein einfaches Beteiligungsverfahren ist ausreichend.

Das Bauamt schlägt dem Stadtrat vor die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung zu beschließen, den Entwurf ohne Änderungen zu billigen und die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Vorschlag zum Beschluss:

Die Stadt Wassertrüdingen beschließt für den Bereich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Schobdach die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung gemäß §34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB.

Der Satzungsentwurf vom 01.06.2025 mit Begründung und allen Anlagen, erstellt durch das beauftragte Planungsbüro, wird gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs: 2 BauGB beschlossen.

Der Änderungsbeschluss sowie die öffentliche Auslegung sind ortsüblich bekannt zu machen. Gleichzeitig sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.