

Sachgebiet Amt 2 - Bauverwaltung	Sachbearbeiter Frau Halis		
Beratung Stadtrat	Datum 26.10.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Bauleitplanung Wassertrüdingen, 1. Änderung der Satzung im Ortsteil Schobdach, Abwägungs- und Satzungsbeschluss			
Anlagen: Planteil Satzung Satzungstext mit Begründung Abwägungstabelle TÖB-Beteiligung bayernatlas_Katasterstand_261013 Anlage 2-1 Kurzgutachten Artenschutz_260520 Anlage 2-2 Ausgleichsmassnahmenplan_1000_260519			

Sachverhalt:

Der Stadtrat Wassertrüdingen hat in der Sitzung vom 29.06.2026 den Entwurf der 1. Änderung der Satzung im Ortsteil Schobdach gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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 Verfahren 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.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Schobdach.

Die Satzung umfasst bisher die Teilflächen der Flurnummern 65, 65/2, 65/1, 65/3 (teilw.) 66/2 und 66 (teilw.) der Gemarkung Schobdach mit einer Flächengröße von ca. 0,8 ha.

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.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung lag in der Zeit vom 06.08.2026 bis einschließlich 07.09.2026 öffentlich aus.

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ging von der Bürgerschaft keine Stellungnahme ein.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden 32 Behörden/TÖB mit Brief vom 29.07.2026 angeschrieben und gebeten, sich schriftlich zur Planung zu äußern. Von den angeschriebenen Dienststellen haben 9 Hinweise zur Planung mitgeteilt. Weitere 9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben erklärt, dass Sie keine Einwendungen haben.

Die Stellungnahmen und Abwägungen können der Abwägungstabelle mit Stand vom 26.10.2026 entnommen werden.

In den Unterlagen wurden die redaktionellen Anpassungen, wie in den Abwägungsvorschlägen beschreiben, vorgenommen. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Punkte:

- Ergänzungen zum best. Bodendenkmal
- Ergänzungen zur Lage im beantragten Wasserschutzgebiet
- Ergänzung Hinweise zum Grundwasser
- Ergänzung Hauptwasserleitung

Weiterhin wurde aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten die private Anliegerstraße geringfügig angepasst. Die Anpassung hat auf die Erschließungsfunktion keine Auswirkung.

Nach der erfolgten Abwägung kann die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung im Ortsteil Schobdach als Satzung beschlossen werden. Bestandteil der Satzung ist der Lageplan mit seinem zeichnerischen und textlichen Teil einschl. Begründung (Stand 26.10.2026), Kurz-LBP (Stand 20.05.2026) und Ausgleichsmaßnahmenplan (Stand 19.05.2026).

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat Wassertrüdingen stimmt den formulierten Abwägungsvorschlägen gem. Abwägungstabelle mit Stand vom 26.10.2026 zu und kommt zu dem Ergebnis, dass die bei der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung der Satzung im Ortsteil Schobdach vorgebrachten Hinweise hinreichend gewürdigt, sowie gegenseitig und untereinander abgewogen wurden.

Die 1. Änderung der Satzung im Ortsteil Schobdach mit seinem zeichnerischen und textlichen Teil einschl. Begründung, Kurz-LBP und Ausgleichsmaßnahmenplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Als Inhalt der Satzung gilt der Satzungstext der Sitzungsvorlage bzw. die Einbeziehungssatzung mit Begründung und allen o. g. Anlagen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Hinweise vorgebracht haben, sind von den gefassten Beschlüssen zu unterrichten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Einbeziehungssatzung ortsüblich bekannt zu machen und dem Landratsamt Ansbach gemäß § 10 Abs. 2 BauGB anzuzeigen.