



BAADER KONZEPT

Ingenieurbüro Heller GmbH

STADT WASSERTRÜDINGEN

SATZUNGSÄNDERUNG IM ORTSTEIL

SCHOBDACH

Kurz-LBP mit integriertem Artenschutzteil

Gunzenhausen, den 20.05.2026

Aktenzeichen: 25067-1

Allgemeine Projektangaben

Auftraggeber:	Ingenieurbüro Heller GmbH	Schernberg 30 91567 Herrieden
Auftragnehmer:	Baader Konzept GmbH www.baaderkonzept.de	Zum Schießwasen 7 91710 Gunzenhausen
Projektleitung:	M. Sc. Anna Preitauer	
Projektbearbeitung:	M. Sc. Anna Preitauer	
Datei:	C:\Users\Preitauer\BK\GU25 - Dokumente\25067-1_Satzungsänderung_Schobdach\gu\lbp	
Datum:	Gunzenhausen, den 20.05.2026	
Aktenzeichen:	25067-1	

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	5
2	Projektbeschreibung	5
3	Übersicht über das Projektgebiet	7
4	Bestand und Auswirkungsprognose	10
	4.1 Schutzgebiete	10
	4.2 Tiere und Pflanzen/ Artenschutz	11
	4.3 Boden	11
	4.4 Wasser	12
	4.5 Klima/Luft	12
	4.6 Landschaft/Erholung	12
5	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	13
	Fazit	15
	Quellenangaben	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht über die geplante Änderung der Grenzen der Satzung und die mögliche Bebauung (Datengrundlage googlesatellite)	5
Abbildung 2: Lage der geplanten Zufahrt von der bestehenden Ortsverbindungsstraße nach Altentrüdingen (eigene Aufnahme, Anfang März 2026)	6
Abbildung 3: Blick von Westen auf die geplante Erweiterungsfläche (eigene Aufnahme, Anfang März 2026)	7
Abbildung 4: Übersicht über die geplante Erweiterungsgebiet der Satzung am nördlichen Ortsrand von Schobdach in Rot dargestellt (Datengrundlage googlesatellite)	8
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wassertrüdingen (Stand 2024) (https://www.wassertruedingen.de/flaechennutzungsplan-wassertruedingen-stand-2024)	9

Abbildung 6: Verlauf des „Lentersheimer Mühlbachs“ mit dazwischen
liegendem Grünland im Westen der Erweiterungsfläche (eigene
Aufnahme)

10

Anhang

Übersichtsplan zum Vorhaben mit Ausgleichsmaßnahme

Maßstab

1: 1000

1 Anlass

Anlass des vorliegenden Kurz-LBP mit integriertem Artenschutzteil ist die geplante Änderung der „Satzung über die geplanten Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schobdach“ aus dem Jahr 1986. Es handelt sich um eine vorhabensbezogene Änderung nach den Vorgaben der §§13 und 34 Abs. 4-6 BauGB. Im Rahmen der Satzungsänderung soll der alte Geltungsbereich mit einer Flächengröße von 8.218 m² in den neuen Geltungsbereich mit einer Fläche von 9.141 m² geändert werden. Dies führt zu einer Netto-Neufläche von 923 m².

2 Projektbeschreibung

Geplant ist im Wesentlichen die Errichtung von Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) mit dazu gehörigen Außenflächen, sowie die Anlage einer Zufahrtsstraße zu den Grundstücken. Die tatsächliche Lage der Wohnbebauung und die möglichen Grundstücksgrenzen sind noch nicht im Detail festgelegt. Dafür muss die bestehende Satzung geändert werden, da sich die Außengrenzen verschieben.



Abbildung 1: Übersicht über die geplante Änderung der Grenzen der Satzung und die mögliche Bebauung (Datengrundlage googlesatellite)



Abbildung 2: Lage der geplanten Zufahrt von der bestehenden Ortsverbindungsstraße nach Altentrüdingen (eigene Aufnahme, Anfang März 2026)



Abbildung 3: Blick von Westen auf die geplante Erweiterungsfläche (eigene Aufnahme, Anfang März 2026)

3 Übersicht über das Projektgebiet

Das Projektgebiet liegt am nördlichen Rand der Gemeinde Schobdach, östlich der Stadt Wassertrüdingen, im Landkreis Ansbach. Die Umgebung ist geprägt durch landwirtschaftliche Flächen und der Siedlungsbebauung von Schobdach. Die geplante Erweiterung und die entfallende Fläche sind beides Ackerstandorte. Westlich befindet sich der „Lentersheimer Mühlbach“ mit typischer Auenvegetation und Grünland. Östlich der Straße befindet sich ebenfalls Wohnbebauung und landwirtschaftliche Hofstellen. Am 09.03.2026 fand eine Übersichtbegehung des Erweiterungsgebietes statt.

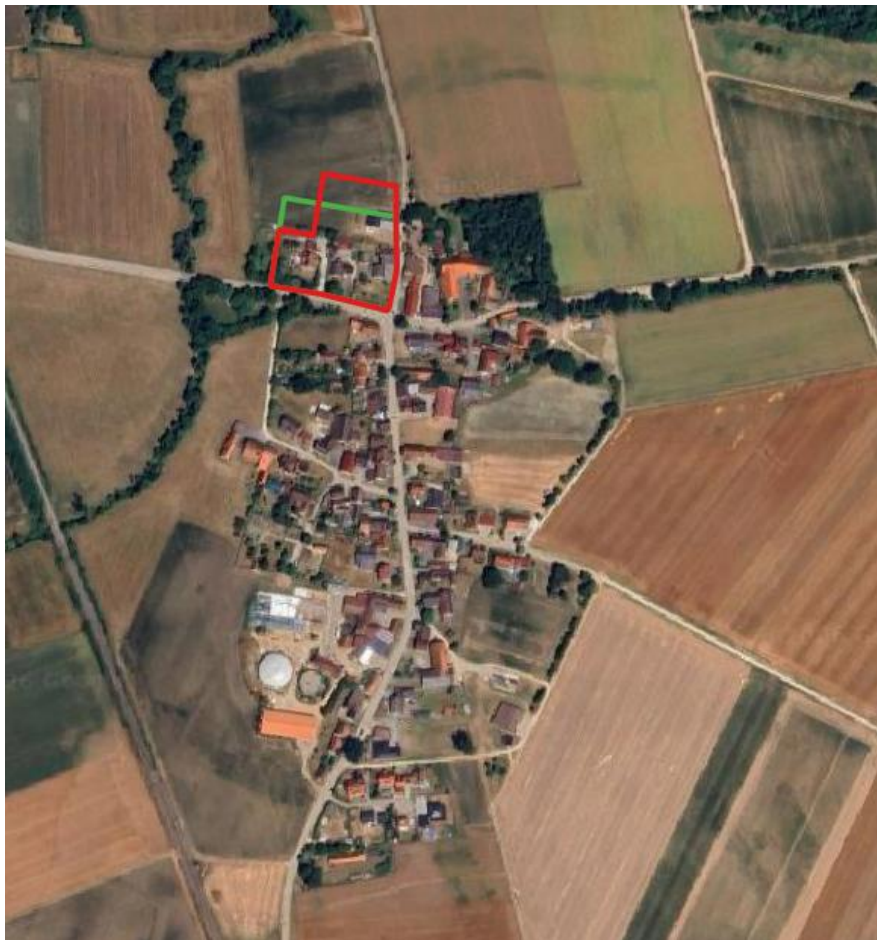


Abbildung 4: Übersicht über die geplante Erweiterungsgebiet der Satzung am nördlichen Ortsrand von Schobdach in Rot dargestellt (Datengrundlage googlesatellite)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wassertrüdingen (Stand 2024) weist die Erweiterungsfläche als Wohnbaufläche aus. Teilweise wird in Flächen eingegriffen, die als Ortsrandeingrünung ausgewiesen sind.

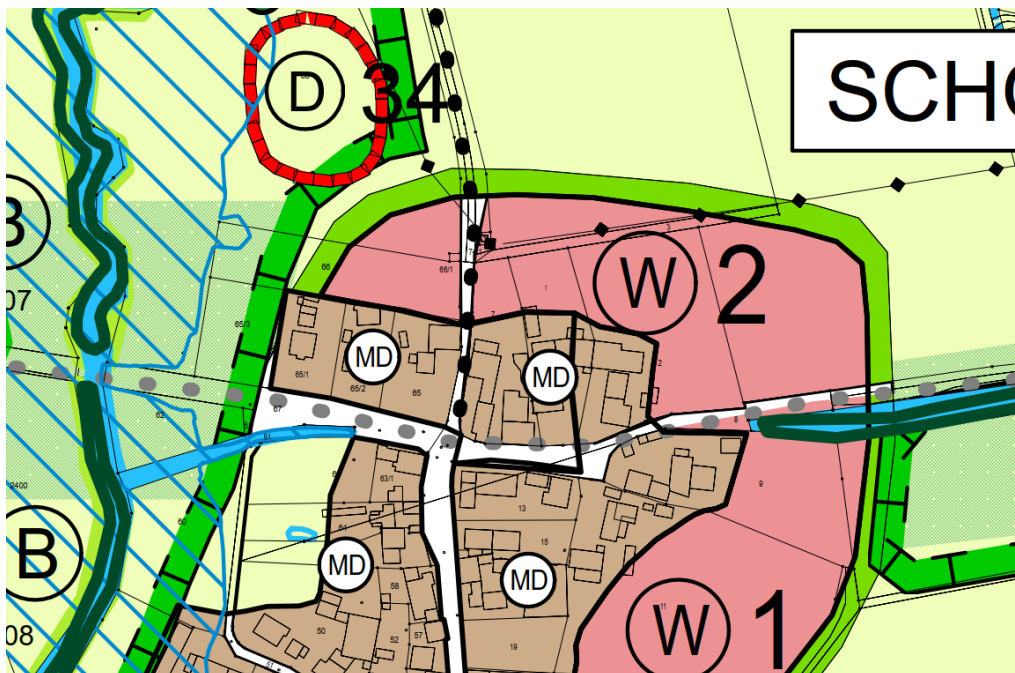


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wassertrüdingen (Stand 2024)
(<https://www.wassertruedingen.de/flaechennutzungsplan-wassertruedingen-stand-2024>)

4 Bestand und Auswirkungsprognose

4.1 Schutzgebiete

In unmittelbarer Umgebung zu Schobdach finden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete oder Naturparks. Die Gewässerbegleitgehölze des „Lentersheimer Mühlbachs“ sind biotopkartiert (Biotopkartierung Bayern Flachland). Es handelt sich um die Biotopteilflächennummer 6929-1160-008 „Gewässerbegleitgehölze und Auwald an Bachlauf östlich von Wassertrüdingen“. 80% der Fläche sind nach §30 BNatSchG i. V. m. §23 BayNatSchG gesetzlich geschützt (LfU 2026).



Abbildung 6: Verlauf des „Lentersheimer Mühlbachs“ mit dazwischen liegendem Grünland im Westen der Erweiterungsfläche (eigene Aufnahme)

Ein Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop findet nicht statt. Durch das Vorhaben ist keine Beeinträchtigung des „Lentersheimer Mühlbachs“ und seiner Auenbegleitgehölze zu erwarten (Abbildung 6).

4.2 Tiere und Pflanzen/ Artenschutz

Die Satzungserweiterung erfolgt auf einem Ackerstandort. Es finden sich dort keine hochwertigen Habitate für Pflanzen oder Tiere. Der Acker wird intensiv bewirtschaftet (Getreideansaat). Nördlich der Erweiterungsfläche befindet sich ein Strommast, kommend von der Trafostation auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Der Leitungsverlauf schmälert die Attraktivität der Fläche für bodenbrütende Vogelarten in unmittelbarer Umgebung äußerst stark.

Hecken, Feldgehölze oder freistehende Einzelbäume befinden sich nicht im Erweiterungsbereich. Auf den angrenzenden Privatgrundstücken, sowie am gegenüberliegenden Straßenrand finden sich Einzelbäume junger bis mittlerer Ausprägung (Laub- und Obstgehölze), Hinweise auf große Nester oder Horste von Vögeln fanden sich keine. Entlang des „Lentersheimer Mühlbaches“ konnten alte Fraßspuren des Bibers gefunden werden. Hinweise auf eine aktuelle intensive Nutzung des Bachabschnittes fanden sich bei der Übersichtsbegehung nicht. Auch entlang der Auenbegleitgehölze konnten keine Großnester (Storch, Krähen o.ä.) lokalisiert werden.

Eine Auswertung der ASK-Nachweise des Landesamts für Umwelt brachte ebenfalls keine Positivnachweise planungsrelevanter Arten (Karla Natur 2026).

Die geplante Bebauung mit Einfamilienhäusern ist durch ihre Maximalhöhe von ein bis zwei Geschossen und ihre unmittelbare Ortsrand- und Straßenanbindung nicht in der Lage, durch Einzäunung der Grundstücke isolierte Flächen entstehen zu lassen oder eine Trenn- und Barrierewirkung zu entfalten.

Weitere potenzielle Tierarten außerhalb der Erweiterungsfläche werden aufgrund Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht durch die Satzungserweiterung beeinträchtigt.

Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

4.3 Boden

Der Boden im Erweiterungsbereich setzt sich fast ausschließlich aus Braunerde (teilweise pseudovergleyt) zusammen. Westlich anschließend finden sich Gley und Braunerde-Gley im Bereich des „Lentersheimer Mühlbaches“ außerhalb des Satzungsbereiches. Der Erweiterungsbereich besitzt eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens und eine Ackerzahl von 41-60. Es erfolgt stets ein fachgerechter Umgang mit Boden gemäß bodenschutzgesetzlichen Vorgaben (LfU_a 2026).

Unmittelbar im Norden der geplanten Erweiterung des Satzungsgebietes befindet sich ein Bodendenkmal. Es handelt sich um eine „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, der Latènezeit sowie der römischen Kaiserzeit“ (D-5-6929-0197). Da sich das Bodendenkmal außerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Satzungsänderung befindet, ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Sollten im Rahmen der Bebauung archäologische Fundstücke entdeckt werden, ist dies unverzüglich zu melden und das weitere Vorgehen mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

4.4 Wasser

Südlich von Schobdach befindet sich entlang der Bahnlinie ein rund 103 ha großes Trinkwasserschutzgebiet (Wassertrüdingen/ Rastberggruppe) (LfU 2026). Das Vorhaben befindet sich in ausreichender Entfernung und ist nicht in der Lage, das Trinkwasserschutzgebiet negativ zu beeinflussen. Am nördlichen Ausgang von Schobdach findet sich ein Hinweis auf ein weiteres Trinkwasserschutzgebiet (Beschilderung am Ortsausgang). Dazu finden sich jedoch keine Hinweise in den amtlichen Geoportalen des Landesamts für Umwelt.

Westlich entlang des „Lentersheimer Mühlbachs“ und übergehend zum Flussgebietssystem der Wörnitz befinden sich festgesetzte Überschwemmungsgebiete (HQ₁₀₀) (LfU 2026). Da das Vorhaben außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt, sind keine Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten (WHG).

Die Netto-Neufläche beträgt rund 923 m². Es kommt nur zu kleinflächigen Versiegelungen (Einfamilienhäuser). Negative Auswirkungen auf das Grundwasser und den Wasserhaushalt der umliegenden Flächen sind keine zu erwarten.

4.5 Klima/Luft

Aufgrund der Art des Vorhabens und der geringen Flächenversiegelung ergeben sich keine merkbaren Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft. Es kommt zu keinen Eingriffen in Biotope, die als Kaltluftentstehungsgebiete zu bewerten sind (Grünland/ Wälder).

4.6 Landschaft/Erholung

Die Erweiterungsfläche auf dem Acker besitzt weder einen hohen landschaftlichen Wert noch eine besondere Erholungsfunktion. Es sind weder Wander- noch Radwege oder andere Freizeitstrukturen betroffen. Da die Erweiterungsfläche unmittelbar an die Siedlung anschließt, ist keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Eine Beeinträchtigung von Landschaftsbild und Erholungsfunktionen der Landschaft ist ausgeschlossen.

5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Das Verfahren zur Änderung der „Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schobdach“ erfolgt nach Vorgaben der §§ 13 und 34 Abs.4-6 BauGB.

Tabelle 1: Berechnung des Kompensationsbedarfs

Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Bewertung in Wertpunkten	Grundflächenzahl (GRZ)	Betroffene Fläche (m²)	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Code	Bezeichnung				
A2	Intensivacker mit verarmter Segetalvegetation	2	0,4	923	738
Gesamtergebnis				923	738

Übergreifend ist festzustellen, dass sich die Fläche der Satzungserweiterung ausschließlich auf für das Schutzgut Tiere/Pflanzen geringwertigem Ackerstandort befindet. Der alte Geltungsbereich besitzt eine Flächengröße von 8.218 m², der neue Geltungsbereich eine Fläche von 9.141 m². Dies führt zu einer Netto-Neufläche von 923 m². Die Grundflächenzahl (GRZ) der geplanten baulichen Nutzung wird mit 0,4 angenommen (Wohngebiete mit typischer Eingrünung). Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, sowie Wasser, Luft/ Klima und Landschaft sind nicht anzunehmen.

Es kommt zu einem Kompensationsbedarf von 738 Wertpunkten (Tabelle 1). Dieser wird mit Maßnahme 1A ausgeglichen (Tabelle 2/Tabelle 1). Die Maßnahme sieht eine Pflanzung artenreicher, mesophiler Hecken auf einer Gesamtfläche von insgesamt 93 m² vor. Dafür werden auf Fl. 66 Gmd. Wassertrüdingen, Gmrk. Schobdach am südlichen Grenzverlauf auf einer Länge von rund 31 m eine 2-3-reihige Hecke (Breite 3m) aus standortgerechten, einheimischen und fruchtreichen Sorten angepflanzt. Gut geeignet sind Weißdorn, Schlehen, Haselnuss oder Hundsrosen. Die Pflanzfläche ist in der ersten Vegetationsperiode bei Bedarf zu bewässern, um ein Anwachsen der Gehölze zu gewährleisten, sowie ggf. gegen Wildverbiss einzuzäunen (Wildschutzzaun). Ab dem fünften Jahr und anschließend alle zwei bis drei Jahre ist ein Pflege- und Rückschnitt der Hecke, außerhalb der Brutzeit von Vögeln, von Oktober bis Februar zulässig und nötig, um eine gute Entwicklung zu gewährleisten.

Tabelle 2: Berechnung des Kompensationsumfangs gemäß Maßnahme A1

Ursprungsbiotop		Bewertung in Wertpunkten	Zielbiotop		Bewertung in Wertpunkten	Aufwertung	Flächengröße (m²)	Kompensationsumfang in Wertpunkten
Code	Bezeichnung		Code	Bezeichnung				
A2	Intensivacker mit verarmter Segetalvegetation	2	B112-WHooBK	Mesophiles Gebüsch	10	8	93	744
Gesamtergebnis							93	744
Überschuss								+6

FAZIT

Die Änderung zur „Satzung über die Grenzen des für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schobdach“ ist nicht in der Lage, die Schutzgüter Biotope/ Tiere/ Pflanzen, Wasser, Boden, Luft/ Klima, sowie Landschaft und Erholung erheblich zu belasten. Die Ackerfläche bietet keine hochwertigen Habitate für planungsrelevante Tier- oder Pflanzenarten. Ein Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope erfolgt nicht. Artenschutzrechtliche Betroffenheiten ergeben sich durch die Umsetzung des Vorhabens nicht.

Es kommt zu einer Netto-Neuinanspruchnahme von ca. 923 m² auf artenarmem Intensivacker, direkt an der Ortsrandlage. Die geplante Nutzung mit Einfamilienhäusern inklusive typischer Begrünung und die geplante Zufahrt führen zu keinen erheblichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Umwelt. Das nahegelegene Bodendenkmal wird durch das Vorhaben nicht tangiert. Eine Beeinträchtigung von Oberflächen- und Grundwasser sowie Schutzgebieten der Wasserversorgung ist ebenfalls ausgeschlossen.

Der benötigte Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück Fl. 66 Gmd. Wassertrüdingen, Gmrk. Schobdach am südlichen Ende. Dafür wird eine wärmeliebende, frucht- und artenreiche Hecke gepflanzt.

QUELLENANGABEN

STMB – Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Leitfaden: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 64 S.

Karla Natur (2026): online unter https://www.lfu.bayern.de/natur/artendaten/datenhaltung/karla_db/index.htm

LFU – Bayerisches Landesamt für Umwelt Bayernatlas (2026): online unter https://atlas.bayern.de/?c=677751,5422939&z=7&r=0&l=vt_standard&mid=1

LFU_A – Bayerisches Landesamt für Umwelt Umweltatlas (2026): online unter <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>

Flächennutzungsplan Stadt Wassertrüdingen (2024): online unter <https://www.wassertruedingen.de/flaechennutzungsplan-wassertruedingen-stand-2024-2?suche=>