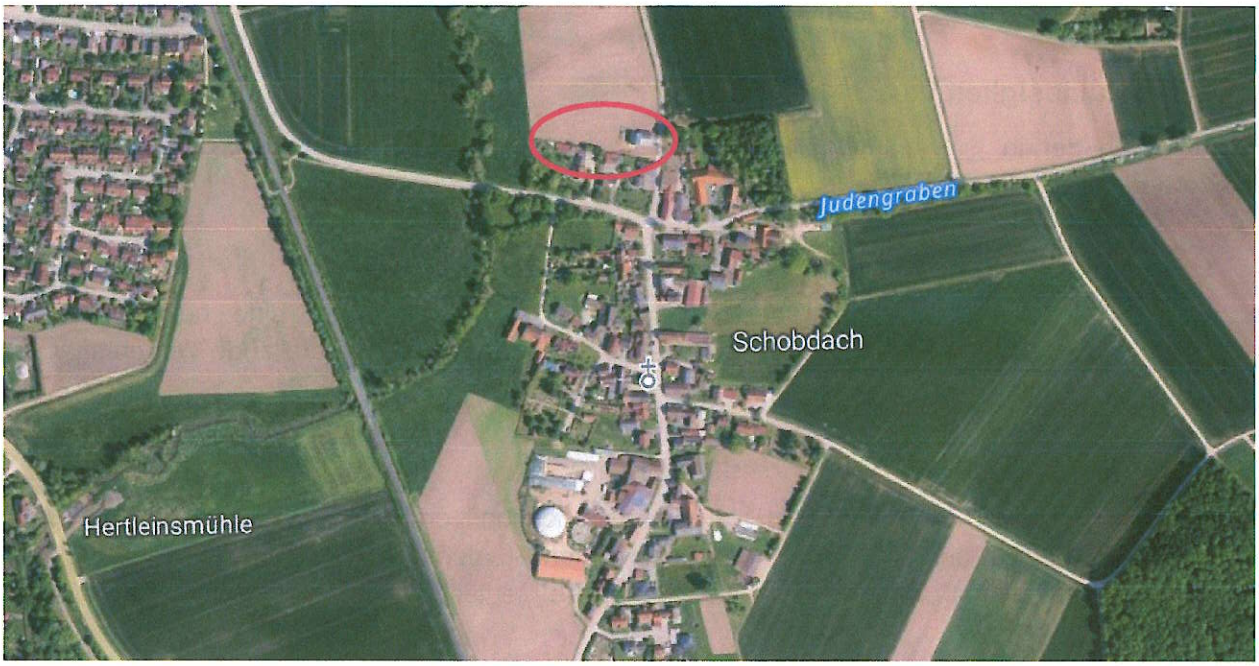
Stadt Wassertrüdingen

Landkreis Ansbach

1. Änderung der Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schobdach

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Satzungsfassung / Stand: 26.10.2026

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Der Stadtrat Wassertrüdingen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern und Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Änderung zur Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schobdach:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung 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 genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Planteil, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über bestehende Ortsstraßen bzw. über eine neue herzustellende Anliegerstraße mit Anbindung an die bestehende Ortsstraße. Die herzustellende Verkehrsfläche ist im Planteil dargestellt.

§ 4 Naturschutzrechtliche Regelung

Die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt gem. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der Kurz – Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) ist der Satzung als Anlage beigefügt.

Die Ausgleichsmaßnahme ist gemäß Angaben des Kurz-LPB, unter Punkt 5 herzstellen.

§ 5 Inkrafttreten

Die 1. Änderung der Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

Wassertrüdingen, den 04.11.2026

BAYERN STADT WASSERTRÜDINGEN

Jörg Edelmann

Jörg Edelmann
Erster Bürgermeister

Begründung

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

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 geringfügig 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 gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB 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.

Da es im Ortsteil Schobdach derzeit keine freien Baugrundstücke mehr gibt, kann durch die Änderung der Satzung, kurzfristig der örtliche Bedarf gedeckt werden.

2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

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.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für die Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schobdach ergibt sich aus dem Plan vom 01.06.2026.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso sind keine Ökokontoflächen, auch in der näheren Nachbarschaft, zu verzeichnen.

Die angrenzenden Biotope werden durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Östlich grenzt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ_{100}) des Lentersheimer Mühlbach. Mit der Anpassung des Geltungsbereichs rückt die überbaubare Fläche von dem Überschwemmungsgebiet weiter ab, so dass sich die Änderung der Satzung dahingehend positiv auswirkt.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu bestehenden Gewässern ist am nördlichen Randbereich ein Fließweg mit erhöhtem Abfluss bei Starkregen, sowie innerhalb des Gebiets ein Fließweg mit mäßigem Abfluss bei Starkregen bekannt.

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ansbach und das Landratsamt Ansbach zu informieren.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Anforderungen nach Baugesetzbuch

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung sind nach § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 BauGB die Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Nichtbetroffenheit von Natura 2000 – Gebieten.

Die Voraussetzungen sind bei vorliegender Planung gegeben.

Die Änderung fügt sich in den angrenzenden Bebauungszusammenhang ein. Die Erschließung ist über die Anbindung an bestehende Ortsstraßen gesichert.

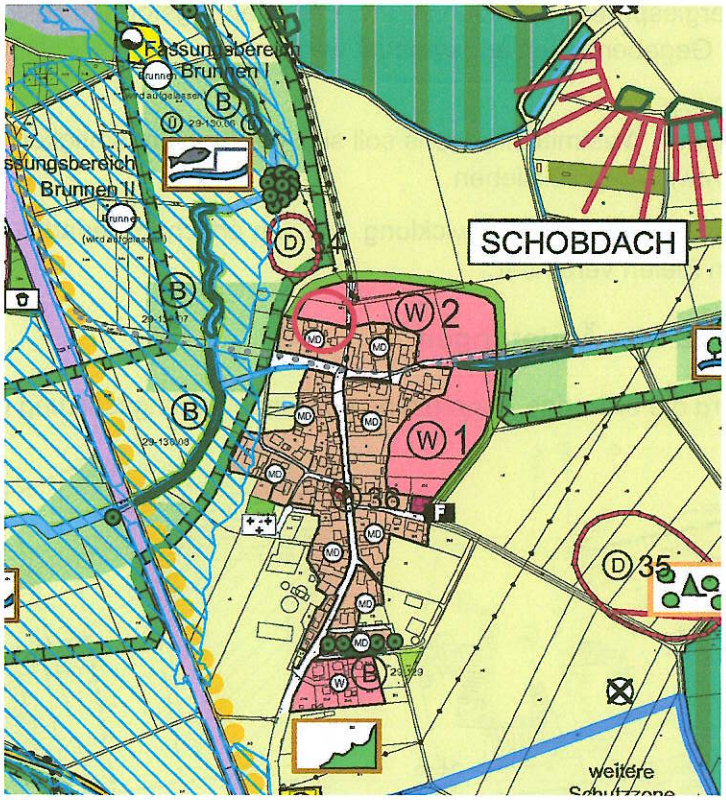
Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist dadurch gegeben, dass sich die Satzung an den Flächennutzungsplandarstellungen orientiert und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung festschreibt.

Vorhaben oder Pläne, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht Gegenstand der Satzung.

Ein Natura 2000 – Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Für die Änderung der Einbeziehungsatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, jedoch ist keine Umweltprüfung erforderlich. Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

Flächennutzungsplan



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wassertrüdingen mit Umgriff der Einbeziehungssatzung (Stand 2024)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wassertrüdingen stellt die Fläche im Bereich der Änderung der Einbeziehungssatzung im Wesentlichen als Wohnbaufläche dar, so dass die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Wassertrüdingen ist als Mittelzentrum gekennzeichnet und liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Wassertrüdingen liegt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die zum dem Mittelzentrum Gunzenhausen führt.

Es gelten die allgemeinen fachlichen Ziele und Grundsätze für das Wohnungs- und Siedlungswesen. Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RPV8) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner

Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

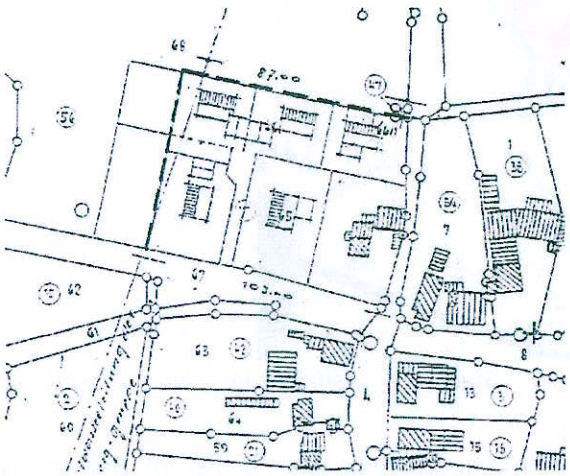
(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

RPV8 3.1 Siedlungswesen
3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

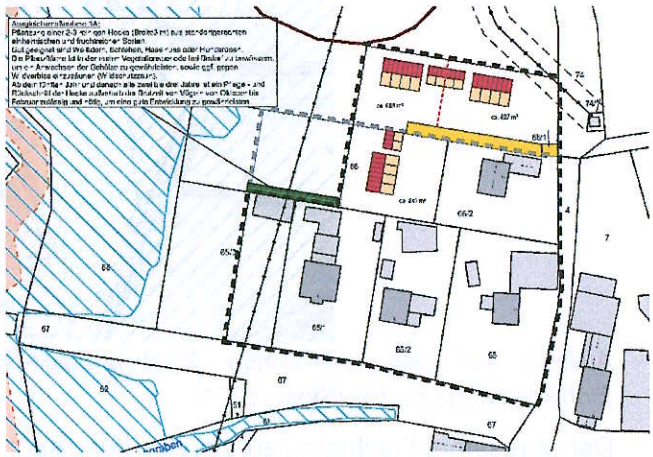
Es handelt sich um eine organische Entwicklung, um den örtlichen Bedarf zu decken. Die Planung ist mit den wesentlichen Zielen vereinbar.

4. Begründung zu den Änderungen

Mit der Änderung wird die bisherige Abgrenzung der Einbeziehungssatzung geringfügig angepasst.



Bestehende Satzung



geplante Änderung

Grund für die Anpassung ist, dass die damals vorgesehene Erschließung aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse und bestehender Bebauung nicht mehr hergestellt werden kann.

Weitere Vorgaben oder Änderungen sind nicht vorgesehen. Die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten von Vorhaben im Satzungsbereich richten sich wie bisher nach § 34 BauGB.

5. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung ist durch bestehende Ortsstraßen vorhanden bzw. erfolgt über eine Anbindung an die bestehende Ortsstraße. Die herzustellende Anliegerstraße ist im Planteil als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Es handelt sich um eine private Erschließungsstraße, um die hinterliegenden Grundstücke zu erschließen.

Eine Wendemöglichkeit ist nicht vorgesehen, die Abfallbehälter müssen daher an die nächstmögliche öffentliche Verkehrsfläche gebracht werden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, mit Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt Wassertrüdingen. Aufgrund der Fließwege bei Starkregenereignissen wird ein gut dimensioniertes Ableitungssystem sowie eine höhergelegene Bebauung empfohlen.

Weiterhin werden aus Umweltgründen und zur Abflussentlastung, Zisternen zur Brauchwassernutzung (bspw. Gartenbewässerung) empfohlen.

Das Vorhaben liegt im beantragten Wasserschutzgebiet (Schutzzone III B) der Wasserversorgung der Rastberggruppe-Gruppe. Die Auflagen in der zugehörigen Schutzverordnung sind bei der weiteren Planung und späteren Umsetzung vollumfänglich zu beachten.

Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grundwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Das ständige Ableiten von Grund- und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten.

Die Wasserversorgung wird über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung (auch Löschwasser) zu achten.

Zur Versorgung mit Strom und Telekommunikation kann das Plangebiet am das in der Umgebung bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden.

6. Grünordnung und Artenschutzrechtliche Belange

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung sowie Aussagen zu den Artenschutzrechtlichen Belangen sind im Kurz-Landespflegerischen Begleitplan (LBP) dargestellt. Dieser ist der Satzung als Anlage beigefügt und Bestandteil der Satzungsänderung.

Bei der geplanten Bepflanzung ist im Bereich der bestehenden Hauptwasserleitung zu beachten, keine tiefwurzelnde bzw. die Leitung gefährdende Bepflanzung aufzubringen.

7. Immissionen, Emissionen

Durch die geringfügige Anpassung des Umgriffs zur Satzung sind keine Immissionsschutzrechtlichen Belange betroffen.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Geltungsbereich zu evtl. störenden, jedoch ortsüblichen Immissionen durch Lärm, Staub und Geruch kommen. Diese sind zu dulden.

8. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt.

Das nördlich des Geltungsbereichs gelegene Bodendenkmal D-5-6929-0197 (Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, der Latènezeit sowie der römischen Kaiserzeit) liegt außerhalb der Satzung. Dieses ist nachrichtlich im Planteil dargestellt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

9. Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist bei einer Satzung gemäß § 34 BauGB nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Herrieden, den 01.06.2026 / 26.10.2026

Ingenieurbüro Heller GmbH

S. Graber

.....

(Unterschrift)

Anlagen:

Anlage 1: Plan Einbeziehungssatzung M 1:1000

Anlage 2: Kurz-LBP mit integriertem Artenschutzteil

Verfahrensvermerk

1. Der Stadtrat der Stadt Wassertrüdingen hat in seiner Sitzung am 25.11.2024 die Änderung der Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schobdach (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) beschlossen.
2. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat während der Zeit vom 06.08.2026 bis 07.09.2026 stattgefunden.
3. Der Stadtrat der Stadt Wassertrüdingen hat mit Beschluss vom 26.10.2026 die Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die Satzung mit Begründung wurde am 05.11.2026 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Wassertrüdingen, den 04.11.2026

BAYERN STADT WASSERTRÜDINGEN

Jörg Edelmann

Jörg Edelmann
Erster Bürgermeister