

Satzung der Gemeinde Walting für eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 32/1 der Gemarkung Rapperszell, „Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus“

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 erlässt die Gemeinde Walting folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung gilt für den im dargestellten Lageplan gekennzeichneten Bereich und umfasst einen Teil des Grundstückes Fl.Nr. 32/1 der Gemarkung Rapperszell.

§ 2 Naturschutz

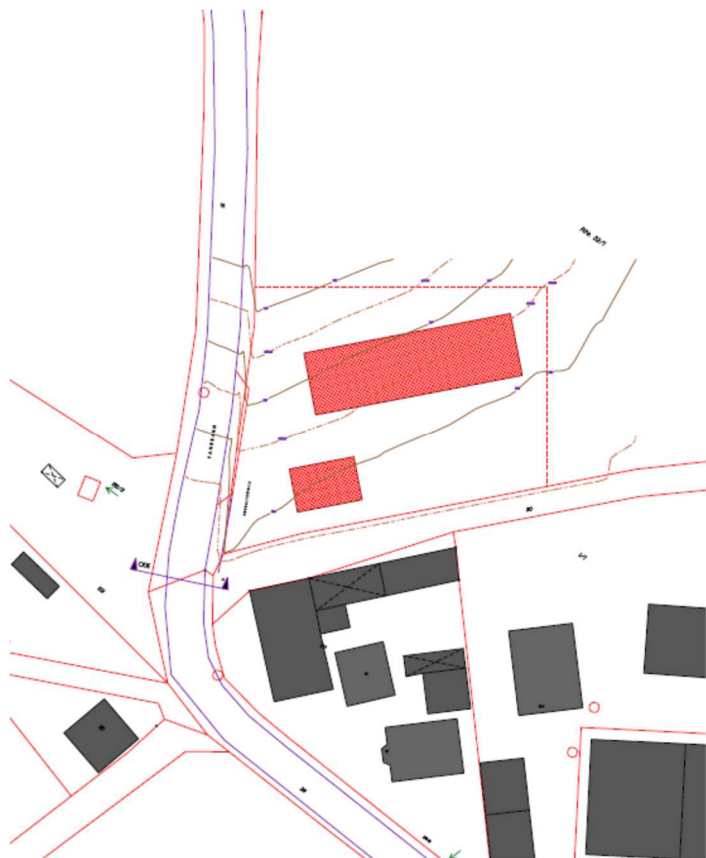
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens abzuhandeln.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eichstätt, 18.12.2017
Gemeinde Walting

R. Schermer
1. Bürgermeister



Gemeinde Walting

Begründung zur Satzung der Gemeinde Walting für eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 32/1 Gemarkung Rapperszell, „Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus“

1. Allgemeines:

Zweck des Satzungserlasses ist die Schaffung einer bauleitplanerischen Zulässigkeit mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche sowie der Gestaltung des Hauptgebäudes.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung nach dem Baugesetzbuch.

2. Anlass für den Erlass:

Ursprünglich war für die Grundstücke Fl.Nr. 32/1 und 32/2 der Gemarkung Rapperszell die Ausweisung eines Gewerbegebietes geplant. Der dafür erforderliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rapperszell“ wurde am 06.10.2016 bekannt gemacht. Aufgrund des am 19.03.2017 durchgeführten Bürgerentscheids ist nun der Bebauungsplan wieder aufzuheben. Das entsprechende Verfahren ist eingeleitet.

Im Bebauungsplan wäre für das zu errichtende Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus eine Fläche vorgesehen gewesen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes erlischt nun auch die bauleitplanerische Zulässigkeit zur Errichtung des Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshauses. Das Grundstück fällt nach Abschluss des Verfahrens wieder in die Außenbereichslage nach § 35 BauGB.

Um eine planungsrechtliche Basis für das geplante Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus herbeiführen zu können ist die Schaffung eines Innenbereichs per Satzung notwendig.

Das Grundstück wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Durch die Zuteilung des betroffenen Grundstücksteils durch eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist ein zeitnahes Bauen möglich.



3. Lage des Grundstücks:

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:
Im Norden und Osten durch das Grundstück Fl.Nr. 32/1 der Gemarkung Rapperszell,
im Süden durch Fl.Nr. 30 der Gemarkung Rapperszell, einem Feldweg sowie
im Westen durch die Fl.Nr. 31 der Gemarkung Rapperszell, der Kreisstraße El 15.



4. Erschließung:

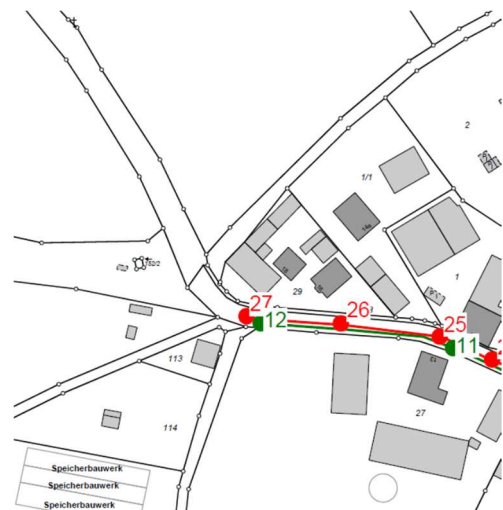
4.1 Wasserversorgung:

Das geplante Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus wird vom Zweckverband Wasserversorgung Eichstätter Berggruppe mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Im Zuge der Erschließung wird die Wasserversorgung sichergestellt. Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht berührt.

4.2 Abwasserbeseitigung:

Rapperszell wird im Mischsystem entsorgt. Das Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus wird durch einen noch zu erstellenden Anschluss an das bestehende Netz angeschlossen. Der Kanal endet derzeit auf Höhe des Anwesens „Jurastraße 16“.

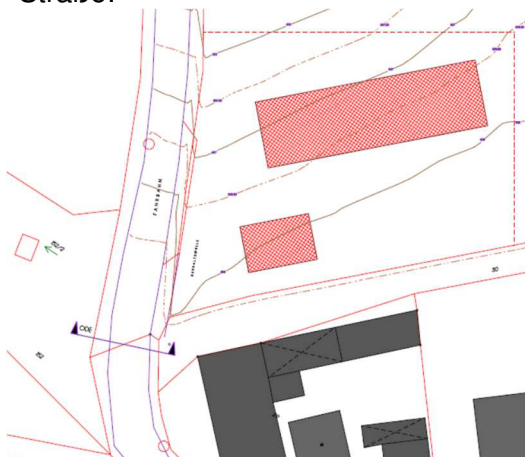
Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden.



4.3 Müllbeseitigung:

Eine wirksame Müllbeseitigung ist in Rapperszell vorhanden.

4.4 Straße:



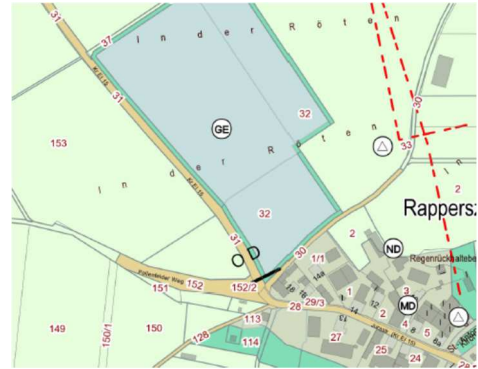
An den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteil grenzt im Westen die Kreisstraße El 15. Hier soll eine neue Zufahrt zum Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus entstehen. Die dafür notwendige Sondernutzungserlaubnis wird beantragt.

Die Versetzung des Ortsschildes erfolgt auf Antrag nach Fertigstellung der Zufahrt.

Die Verlegung der OD-Grenze wird hiermit beantragt.

5. Festsetzungen:

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Walting ist das Grundstück als gewerbliche Fläche dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes ist vorgemerkt und erfolgt, wenn für die Restfläche des ehemaligen Gewerbegebietes eine endgültige Nutzung vorgesehen ist.

**6. Städtebauliche Situation:**

Bei der Ausweisung dieses Grundstücks für ein Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus wird der örtlichen Situation von Rapperszell in besonderem Maße Rechnung getragen. In Rapperszell selbst fand sich kein geeigneter Standort, um die Errichtung und den Betrieb gewährleisten zu können. Der geplante Standort erfüllt diese Vorgaben hinsichtlich des Abstandes zur nächsten Wohnbebauung, so dass abendliche Veranstaltungen genauso möglich sind wie Übungen und Einsätze der Feuerwehr (Sirene). Gleichzeitig bietet der Standort auch Platz um den einzelnen Aktivitäten langfristig nachkommen zu können.

Für die künftige Entwicklung des Ortes Rapperszell ist die Errichtung eines Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshauses zwingend notwendig um das Dorfleben und damit auch die Attraktivität des Ortes zu bewahren. So entsteht damit sowohl für die Jugendlichen als auch für die Erwachsenen ein Anlaufpunkt. Die örtlichen Vereine können das Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus genauso nutzen wie die Gemeinde bei den notwendigen Veranstaltungen (Bürgerversammlungen, Wahlen, etc.).

Durch die Mehrfachnutzung des Gebäudes und des Platzes werden Grund und Boden weitest gehend geschont.

7. Textliche Festsetzungen:

Die naturschutzrechtlichen Vorgaben sind im Baugenehmigungsverfahren detailliert festzusetzen.

8. Baurechtliche Beurteilung:

Mit Aufhebung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rapperszell“ wird das Grundstück Fl.Nr. 32/1 der Gemarkung Rapperszell wieder im Außenbereich nach § 35 BauGB anzutreffen sein, da es sich dann weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) befindet. Es schließt an die bisherige Bebauung an und wird durch die dortige bauliche Nutzung geprägt (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB liegen hierfür vor.

Eichstätt, 18.12.2017
Gemeinde Walting

R. Schermer
1. Bürgermeister