

Satzung der Gemeinde Walting für eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 32/1 der Gemarkung Rapperszell, „Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus“ in der Fassung vom 22.05.2018

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.

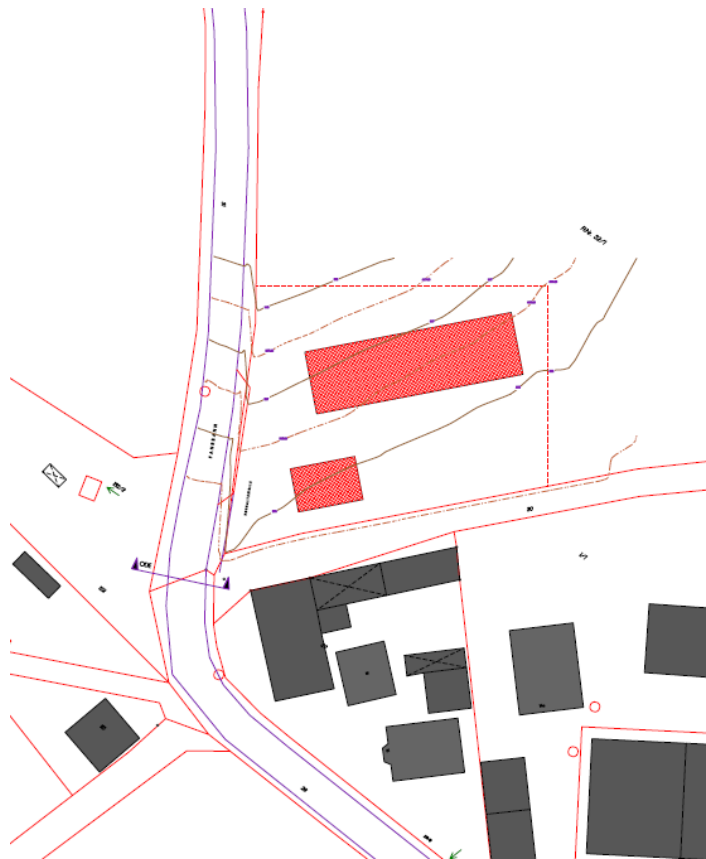
§ 2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Rahmen des erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens abzuhandeln.

(1) Im Rahmen der Eingriffsregelung wird ein Ausgleichsbedarf mit einer Gesamtgröße von gerundet 710 m² notwendig. Die benötigte Fläche wird außerhalb des Geltungsbereichs aber auf demselben Grundstück (Fl.Nr. 32/1 der Gemarkung Rapperszell) an der östlichen Grundstücksgrenze entlang Fl.Nr. 32 der Gemarkung Rapperszell errichtet. Dabei soll auf einer Länge von 71 m eine dreireihige Feldhecke mit einer Mindestbreite von 8 m (zuzüglich eines vorgelagerten Saumes von 2 m) angepflanzt werden, welche am nordöstlichen Beginn mit der Ausgleichsfläche des Nachbargrundstückes verbunden wird.

(2) Die Bepflanzung hat ausschließlich mit autochtonem Pflanzmaterial folgender Arten zu erfolgen:

- Cornus mas (Hurlnuss)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)



- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa rubiginosa (Schott. Heckenrose)
- Rosa nitida (Glanzrose)
- Rosa arvensis
- Sambucus nigra (Holunder)
- Lonicera xlosteum (Gemeinde Heckenkirsche)

(3) Die Ausgleichsmaßnahme muss zeitgleich mit der Baumaßnahme, spätestens ein halbes Jahr nach Baubeginn, unter Berücksichtigung des Pflanzzeitraums erfolgen.

(4) Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungsmaßnahmen erfolgen im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Eichstätt, 13.06.2018
Gemeinde Walting

R. Schermer
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Satzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 18.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2018 bis 16.03.2018 beteiligt.
3. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 18.12.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2018 bis 16.03.2018 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 12.06.2018 die Einziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.05.2018 als Satzung beschlossen.

Eichstätt, den 13.06.2018

R. Schermer

1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur Einziehungssatzung wurde amgemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Eichstätt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Eichstätt, den

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“ in der Fassung vom 22.05.2018

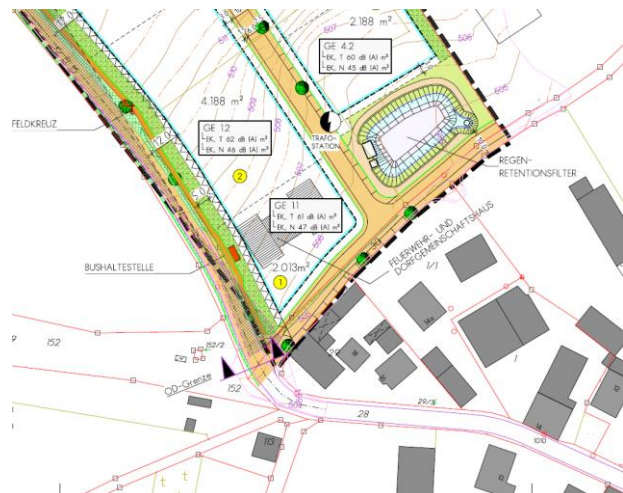
1. Allgemeines:

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 wurde der Bebauungsplan aufgehoben. Das entsprechende Verfahren wurde mit Satzungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Rapperszell“ vom 14.05.2018 am 18.05.2018 bekanntgemacht und damit beendet.



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 damit 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:

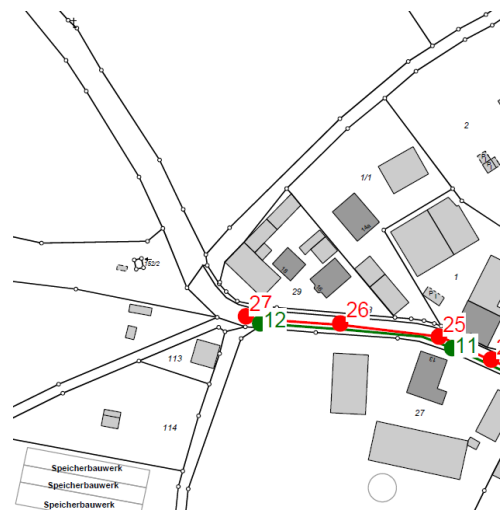
4.1 Wasserversorgung:

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“.

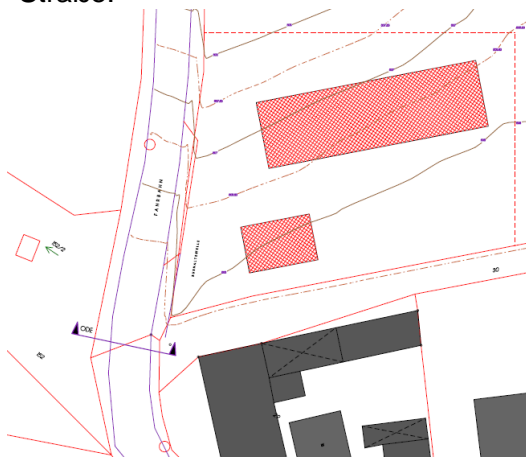
Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll breitflächig versickert werden.



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 gesondert 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 weitestgehend geschont. Gegenüber dem Hauptgebäude ist ein Lagerraum für die örtlichen Vereine angedacht. Durch die Auslagerung der Lagerräume wird auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht widersprochen. Bei einer Zusammenlegung der Gebäude würde sich das Hauptgebäude nur entsprechend vergrößern. Eine Vergrößerung der Hoffläche würde ebenfalls noch hinzukommen. Mit der Trennung der Gebäude kann die Hoffläche effektiver genutzt und auf das unbedingt notwendige Maß ausgebaut werden.

7. 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.

8. Naturschutzrechtliche Beurteilung:

Nach § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Gemäß § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen.

Zur Handhabung der Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes (und auch einer Einbeziehungssatzung) kommt der Leitfaden des Bayerischen

Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung) zur Anwendung.

Danach ergibt sich für den Bereich der Einbeziehungssatzung „Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus Rapperszell“ folgende Auswertung:

Schritt 1, Bestandsaufnahmen

Der Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 32/1 der Gemarkung Rapperszell wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker / Grünland) und entspricht deshalb der Kategorie 1. Die betroffene Grundstücksgröße beträgt 2.360 m².

Schritt 2, Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die durch die Baumaßnahme vorgesehene Versiegelung betrifft das Hauptgebäude, das Nebengebäude, die Hofeinfahrt mit Arbeitsfläche der Feuerwehr sowie die Stellplätze. Die Grundflächenzahl beträgt 0,23.

Durch die Vornutzung als landwirtschaftliche Fläche und den geringen Versiegelungsgrad ist der von der Satzung betroffene Grundstücksteil als Typ B einzustufen.

- Zur Vermeidung unnötiger Eingriffe in die Natur werden die Versorgungsleitungen in die einzige Zufahrt zu dem Feuerwehr- und Dorfgemeinschaftshaus gelegt.
- Als weitere Maßnahme wird bei der evtl. Einzäunung auf tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z.B. Sockel, engmaschige Zäune) verzichtet.
- Es ist beabsichtigt, das Regenwasser auf dem Grundstück breitflächig versickern zu lassen. Die vorgesehene Bepflasterung im Zufahrts- und Arbeitsbereich ermöglicht dies ebenso wie die Anlage der Stellplätze mit Kies.

Schritt 3, Umfangsermittlung

Aufgrund der unter Schritt 1 (Kategorie I) und Schritt 2 (Typ B) festgestellten Ergebnisse und unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen liegt der erforderliche Kompensationsfaktor für das Gebiet bei „BI“ und damit zwischen 0,2 bis 0,5.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ist hier ein Kompensator von 0,3 angebracht. Daraus resultiert eine Ausgleichsfläche von ca. 708 m², gerundet auf 710 m².

Schritt 4, geeignete Flächenauswahl

Es ist geplant, die Ausgleichsfläche im nordöstlichen Anschluss an das Bauvorhaben, zu Fl.Nr. 32 der Gemarkung Rapperszell, anzusiedeln. Auf dem Nachbargrundstück ist ebenfalls eine Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Die Verbindung beider Ausgleichsflächen ist aus naturschutzrechtlicher/ökologischer Sicht sinnvoll.

Auf diese Art wird eine Insel zu den stark landwirtschaftlich genutzten Flächen und den bebauten Flächen hergestellt, in die sich sowohl heimische Pflanzen als auch Vögel zurückziehen können. Eine Hecke soll (mit einem 2 m breiten Saum) mindestens 10 m Breite vorweisen, um sich auch entwickeln zu können. Damit erreicht die Hecke eine Gesamtlänge von 71 m, welche sich nach Süden hin ausdehnt. Es ist geplant, den Bereich mit einem heimischen Heckengehölz zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Da sich die Ausgleichsfläche auf einem gemeindeeigenen Grundstück befindet, ist eine dingliche Sicherung nicht erforderlich. Die Hecke soll – außer von unumgänglicher Pflegemaßnahmen - sich selbst überlassen werden.

Die Bepflanzung erfolgt durch die von der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagenen Pflanzliste.

Eichstätt, 13.06.2018
Gemeinde Walting

R. Schermer
1. Bürgermeister

