

## 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walting Landkreis Eichstätt



### **Begründung** gem. § 5 Abs. 5 BauGB

**Entwurfsverfasser:**  
Architekturbüro Josef Böhm  
Am Weinberg 21  
85072 Eichstätt  
Tel. 08421/4027  
Fax. 08421/5443

Grundlage ist der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Walting mit Erläuterungsbericht vom 26.1.1988

## **1.0 Anlass und Aufgabe der Änderung**

### **1.1 Anlass der Änderung**

Die Gemeinde Walting hat festgestellt, dass im Ortsteil Rapperszell der bestehende Holzlager- und Holzaufbereitungsplatz auf den Flurnummern 76/9 und 76 sowohl aus lärmschutztechnischen als auch naturschutzrechtlichen Gründen nicht weiter bestehen kann, da Beschwerden und Klagen von Anliegern des westlichen Wohngebietes vorliegen.

Deshalb soll im Ortsteil Rapperszell eine Gemeinbedarfsfläche „Holzlagerplatz“ ausgewiesen werden, um einen neuen Holzlagerplatz errichten zu können. Deshalb hat der Gemeinderat von Walting am 23.05.2017 beschlossen, den genehmigten Flächennutzungsplan im Ortsteil Rapperszell zu ändern

### **1.2 Aufgabe der Änderung**

Aufgabe der Planung ist die Vorbereitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe der Bestimmungen des BauGB.

Die konkreten, von den zuständigen Körperschaften festgelegten Ziele der Raumordnung und Landesplanung, werden hierbei berücksichtigt.

In Rapperszell soll mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche „Holzlagerplatz“ ein neuer Holzlager- und bearbeitungsplatz errichtet werden.

## **2.0 Neuausweisungen**

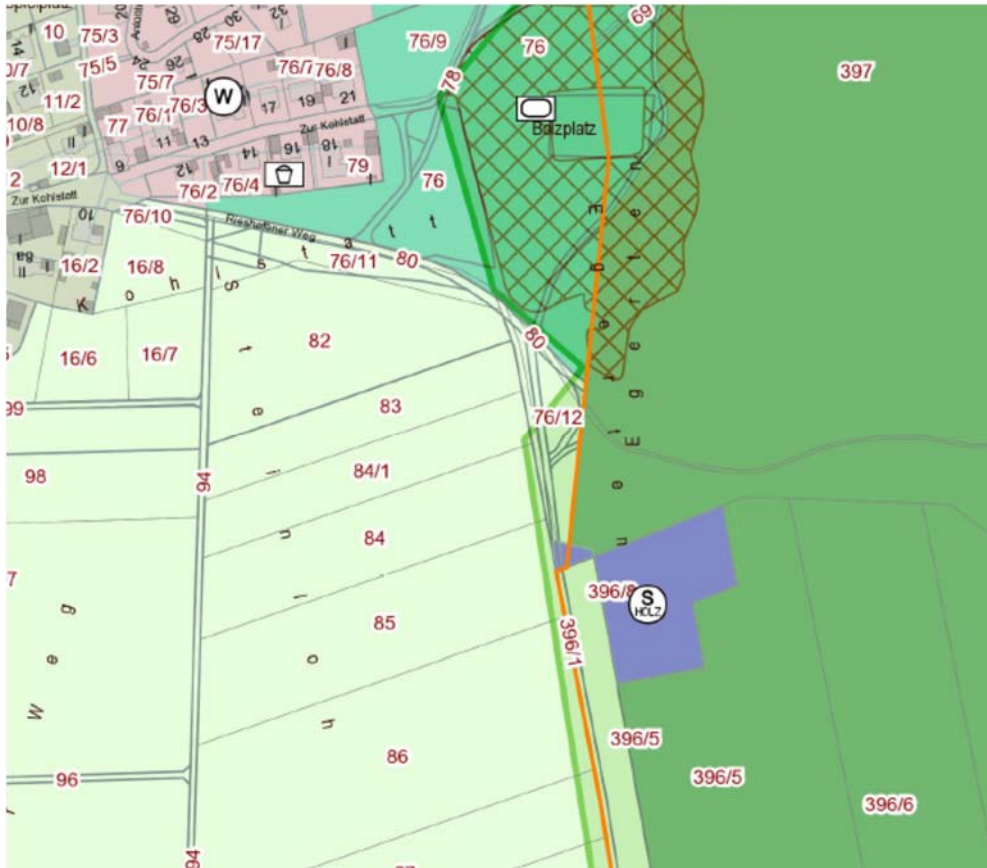
## 2.1 Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Holzlagerplatz in Rapperszell



Luftbild der Fläche des neuen Holzlagerplatzes



Bestand des FNP vor der Ausweisung



### **Neuausweisung einer Gemeinbedarfsfläche in Rapperszell: 0,60 ha**

Im Südosten von Rapperszell soll östlich des Feldweges Flur Nr. 396/1 eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Holzlagerplatzes für den Ortsteil Rapperszell ausgewiesen werden.

### **3.0 Planungsidee**

- 3.1** Da der bestehende Holzlager- und Holzaufbereitungsplatz auf den Flurnummern 76/9 und 76 sowohl aus lärmschutztechnischen als auch naturschutzrechtlichen Gründen nicht weiter bestehen kann, soll ein neuer Holzlagerplatz durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen werden.

### **4.0 Naturschutz**

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird bei der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde wurde bereits mitgeteilt, dass von deren Seite gegen die Ausweisung des Holzlagerplatzes grundsätzlich nichts entgegensteht. Es ist ein entsprechendes Ausgleichskonzept vorzulegen, da der Holzlagerplatz ein Eingriff im Sinne des § 14 Abs.1 BNatSchG darstellt. Für die Ermittlung und die Festlegung der notwendigen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen wird die Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayer. Kompensationsverordnung-BayKompV) vom 07.08.2013 angewendet.

Die entsprechenden Ausgleichsflächen werden dem Bayer. Landesamt für Umweltschutz (Außenstelle Nordbayern) zur Kenntnis gebracht.

## **5.0 Erschließung**

Der neue Holzlagerplatz wird über den Flurweg, Flur Nr. 396/1 an den Rieshofener Weg erschlossen.

## **6.0 Beeinträchtigung der umgebenden Waldflächen**

Von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt wurde im Vorfeld bereits mitgeteilt, dass gegen die Ausweisung des Platzes keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Allerdings darf auf dem Platz kein „fängisches“ d. h. frisches oder mit Borkenkäfer befallenes Nadelholz (auch Kronenmaterial) gelagert werden, da sich der Platz näher als 500 m zum Wald befindet.

**7.0** Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Veränderungen.

## **8.0 Finanzierung der Maßnahme Holzlagerfläche und deren Auswirkungen auf die Infrastruktur der Gemeinde**

Die Gemeinde Walting ist bereits im Besitz der auszuweisenden Flächen. Entsprechende Vormerkungen von Interessenten für eine Holzlagerplatzfläche liegen der Gemeinde bereits vor. Die Gemeinde beabsichtigt eine entsprechende Satzung zur Bewirtschaftung des Holzlagerplatzes auszuarbeiten.

Für die Ausweisung der einzelnen Gebietsflächen werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Bebauungsplanverfahren entsprechende Ausgleichsflächen ausgewiesen. Die Ausgleichsflächen werden dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes vorgesehen. Die Flächen werden der natürlichen Sukzession überlassen und evtl. erforderliche Maßnahmen werden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

# **II: Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB**

## **1.0 Einleitung**

### **1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walting**

Im Südosten von Rapperszell soll östlich des Feldweges Flur Nr. 396/1 auf der Fl.Nr. 396/8 eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Holzlagerplatzes für den Ortsteil Rapperszell ausgewiesen werden.

### **1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan:**

#### **Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden**

Da sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden vorrangig ist, ist Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walting die Ausweisung eines Holzlagerplatzes in einem Bereich, wo keine Beeinträchtigung von Naturschutzflächen und Wohnbauflächen zu erwarten ist.

Durch die Aufnahme dieser städtebaulich verträglichen Fläche in zentraler Anbindung an den Ortsteil Rapperszell wird der Anforderung des Baugesetzbuches im § 1 a Abs.2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

## **2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.a Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **2.a.1 Schutzgut Mensch**

##### **Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Holzlagerplatz in Rapperszell**

In Rapperszell kann der bestehende Holzlagerplatz auf den Flurnummern 76/9 und 76 im östlichen Anschluss an die dort ausgewiesenen Wohnbauflächen nicht bestehen bleiben. Um den Gemeindegürgern von Rapperszell trotzdem die Aufarbeitung von Holz und die Lagerung von Holz zu ermöglichen, ist die Errichtung eines neuen Holzlagerplatzes erforderlich.

**Bewertung:**

Bei der Ausweisung des Holzlagerplatzes wird berücksichtigt, dass künftig keine weiteren Lärmbelastungen für das Allgemeine Wohngebiet im östlichen Bereich von Rapperszell gegeben sind.

#### **2. a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### **Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Holzlagerplatz in Rapperszell**

Die Errichtung des Holzlagerplatzes erfolgt auf einer derzeit als Waldwiesen genutzten Grünfläche. Durch die Ausweisung dieser Fläche wird der bestehende Holzlagerplatz östlich der Wohnbebauung aufgegeben. Die dort vorhandenen Biotop- und Heckenstrukturen erfahren damit keinerlei Beeinträchtigung mehr.

**Bewertung:**

Durch die Anlage der Holzlagerfläche im Randbereich des Waldes werden sich im Plangebiet Lebensräume für zahlreiche Tierarten geringfügig ändern. Allerdings durch die Aufgabe der Holzlagerfläche in der Nähe von ökologisch hochwertigen Fläche wird eher eine Verbesserung auftreten.

#### **2.a. 3 Schutzgut Luft und Klima**

Durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Holzlagerfläche in Rapperszell sind keinerlei Auswirkungen für Luft und Klima zu erwarten.

#### **2.a.4 Schutzgut Landschaft**

##### **Ausweisung einer Holzlagerplatzfläche als Gemeinbedarfsfläche in Rapperszell**

Der ausgewiesene Holzlagerplatz fügt sich in den Waldrandbereich ein. Durch die Nähe zum Ort und den bestehenden Feldern ist eine optimale Einbindung gewährleistet. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

#### **2.a.5 Schutzgut Boden**

##### **Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche Holzlagerplatz in Rapperszell**

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Die vorgesehene Holzlagerfläche ist als intensiv genutzte Wiesenfläche einzustufen. Durch die Holzlagerung und die sachgemäße Aufarbeitung von Holz ist sicherzustellen, dass keine Schadstoffe in den Boden gelangen. Durch eine entsprechende Satzung ist zu klären, inwieweit Überdachungen in der Holzlagerfläche zugelassen werden.

#### **Bewertung:**

Aufgrund der Überformung des Bodens durch intensive landwirtschaftliche Nutzung liegt im Bereich der vorgesehenen Holzlagerfläche eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit der Ausweisung als Holzlagerfläche ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leitet sich für die Holzlagerfläche eine nicht unerhebliche Umweltauswirkung und eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Mit entsprechenden Festsetzungen in einer zukünftigen Satzung zur Lagerung des Holzes ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

Durch die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche Holzlagerplatz in Rapperszell werden nur geringe Beeinträchtigungen des Bodens erwartet.

#### **2.a.6 Schutzgut Wasser Gemeinbedarfsfläche Holzlagerplatz in Rapperszell**

Hier sind keine Gewässer vorhanden. Aufgrund der ebenen Lage sind keine Vorkehrungen gegen Oberflächenwasser vorzusehen. Das Oberflächenwasser kann nach wie vor in den befestigten Flächen in den Untergrund versickern.

#### **2.a.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**



Bodendenkmäler in Rapperszell

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Vorhaben eingeschränkt werden könnten.

Das Gebiet, das in der Änderung des Flächennutzungsplanes einer neuen Nutzung zugeführt wird, besitzt keinen besonderen baugeschichtlichen Wert, mit dem Auffinden von Bodendenkmälern ist nicht zu rechnen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern im Zuge der vorgesehenen Holzlagerung sind diese gem. Art. 8 DSchG beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

#### **Bewertung:**

Aufgrund der vorhandenen Erkenntnisse kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb des Planungsbereiches des Flächennutzungsplanes nahezu ausgeschlossen werden. Durch zukünftige Satzung über den Betrieb des Holzlagerplatzes wird sichergestellt, dass evtl. aufgefundene Bodendenkmäler einer sachgerechten archäologischen Sondierung und Untersuchung zugeführt werden. Das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter wird daher nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

### **2.a.8 Wechselwirkungen**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in der neu auszuweisenden Flächen des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Mensch	Beeinträchtigung durch die Ausweisung einer Holzlagerfläche	<b>x</b>
Pflanzen	Schaffung einer neuen Holzlagerfläche, auf der zukünftig abseits von Wohnbauflächen eine Holzlagerung und Aufbereitung erfolgen kann.	<b>x</b>
Tiere	Durch die Holzlagerung entstehen neue Teil-Lebensräume.	<b>x</b>
Landschaft	Durch die Anlage des Holzlagerplatzes am Waldrand und der vorgesehenen Nutzung erfolgt keine Störung der Landschaft.	<b>x</b>
Boden	Teilweiser Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung durch Bodenbelastung und Verdichtung), allerdings insgesamt keine große Beeinträchtigung	<b>x</b>
Wasser	Für die Umwelt annähernd zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention, da eine Überbauung nicht vorgesehen ist. Wasser kann nach wie vor versickern.	<b>x</b>
Klima	Keine Veränderung des Kleinklimas durch die Holzlagerfläche	*
Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	<b>x</b>
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	*



x = nicht erheblich, \* = wenig erheblich, \*\* = erheblich

## **2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die unter 2a ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituationen und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung Verbesserungen erreicht werden.

### **2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Gemeinbedarfsausweisung am südöstlichen Ortsrand von Rapperszell würde das Gelände weiterhin als Wiesenfläche genutzt. Die Problematik des nicht mehr zulässigen Holzlagerplatzes im östlichen Bereich von Rapperszell in unmittelbarer Nähe zu den Wohnbauflächen könnte damit nicht gelöst werden. Für die Dorfbevölkerung von Rapperszell könnte damit kein Platz für die Lagerung von nachwachsenden Rohstoffen und deren Aufbereitung zur Verfügung gestellt werden.

## **2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Siedlungserweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und durch entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im Beitrag zur Eingriffsregelung im Bereich der zukünftigen Holzlagerfläche wird klarstellen, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung (reduzierte Dachflächen, ökologisch sinnvolle Wasserableitung, Wasserdurchlässigkeit, notwendige Entsiegelung) und zum Ausgleich (Anlage von Versickerungsmulden) der durch die Holzlagerung und Holzbearbeitung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zum vorherigen Zustand als Wiesenfläche innerhalb des Gebietes nahezu vollständig ausgeglichen ist.

Angesichts der angestrebten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung eines neuen Holzlagerplatzes für den Ortsteil Rapperszell andererseits wird der vorgesehene Ausgleich im Sinne der Werte „Boden“, „Natur“ und „Landschaft“ in der Abwägung festgelegt.

### **2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nur geringen nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Gemeinbedarfsflächenausweisung im Ortsteil Rapperszell
- Berücksichtigung, dass auf dem Platz kein „fängisches“ d.h. frisches oder mit Borkenkäfer befallenes Nadelholz (auch Kronenmaterial) gelagert werden darf, da sich der Platz näher als 500 m zum Wald befindet.

### **2.c.2 Schutzgut Mensch**

Mit der Neuausweisung einer neuen Gemeinbedarfsfläche für Holzlagerung wird die bestehende Problemsituation zwischen Holzbearbeitung und Holzlagerung zur bestehenden Wohnbaufläche beseitigt. Ein besonderer Aspekt der Lebensqualität ist die Möglichkeit, in Ortsnähe Holz und nachwachsende Rohstoffe zu bevorraten.

### **2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung des Holzlagerplatzes in das Ortsbild sollen in einer Satzung entsprechende Leitgedanken für die Ausformung des Holzlagerplatzes in der Planung und Ausführung niederschlagen.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Festlegung wie und in welchen Mengen Holz gelagert werden darf
- Festlegung inwieweit durch die Zulassung von Abdeckungen das Erscheinungsbild des Holzlagerplatzes gestaltet werden kann
- Festlegung von Parzellen für die einzelnen Nutzer des Holzlagerplatzes
- Festlegung von Betriebs- und Entsorgungsmaßnahmen auf der Holzlagerfläche.

### **2. d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die günstige Lage zum Ortsteil Rapperszell zeichnet sich für die Gemeinbedarfsfläche Holzlagerplatz eine sehr günstige Ausgangssituation ab. Die von der Gemeinde im Vorfeld getätigten vielfältigen Alternativuntersuchungen konnten durch die Nichtverfügbarkeit der entsprechenden Flächen nicht umgesetzt werden.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3. a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wird eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs und die Festlegung der

notwendigen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme die Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayr. Kompensationsverordnung – BayKompV) angewendet.

### **3. b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Bei der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche Holzlagerplatz in Rapperszell handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung, bei der sich die vorhandene Nutzung gravierend ändert. Die Auswirkungen auf die Umwelt bei den neu auszuweisenden Lagerflächen für Holz können als gering eingeschätzt werden.

### **3. c Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Ausweisungen bei der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walting umfasst die Neuausweisung einer Gemeinbedarfsfläche als Holzlagerfläche in Rapperszell. Für die Eingriffsermittlung werden folgende Punkte berücksichtigt:

- Ausgangszustand der beanspruchten Fläche
- Ermittlung der Beeinträchtigungen und des Kompensationsbedarfs
- Geplante Realkompensation
- Errechnung der Ersatzzahlung, falls die Gemeinde nicht in der Lage ist, eine Ersatzfläche als Ausgleichsfläche bereit zu stellen.

Eichstätt, 26.08.2017

Walting, 26.08.2017

.....  
Architekturbüro Josef Böhm  
Am Weinberg 21, 85072 Eichstätt

.....  
Schermer, 1. Bürgermeister der  
Gemeinde Walting