

# GEMEINDE HOLZHEIM

ROBERT RUTTMANN 1. BÜRGERMEISTER  
KIRCHPLATZ 6 86684 HOLZHEIM

KREIS: DONAU-RIES  
LAND: FREISTAAT BAYERN

---

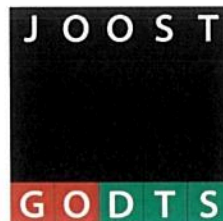
## EINBEZUGSSATZUNG „RAIFFEISEN“ 1. ÄNDERUNG

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST  
EINE TEILFLÄCHE VON GRUNDSTÜCK  
FL.NR. 535 UND 534 JEWEILS  
GEMARKUNG HOLZHEIM

ENTWURF VOM 14.01.2014  
ZULETZT GEÄNDERT AM 22.04.2014

---

### VERFASSER:



### KONTAKT

PLANUNGSBÜRO GODTS  
Römerstraße 6  
73467 Kirchheim am Ries  
fon (0 73 62) 92 05 -17  
fax (0 73 62) 92 05 -18  
gsm (0 1 70) 2 73 53 85  
mail info@godts.de  
Stadt-, Landschafts- und  
Freiraumplanung, CAD/GIS

## **A BEGRÜNDUNG**

### **1 Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung**

Für das Plangebiet liegt eine Einbezugssatzung „Raiffeisen“ vor, die am 13.09.2011 in Kraft getreten ist. Die in dieser Planung vorgesehene Ausgleichsfläche soll nun außerhalb des Ortszentrums festgelegt werden. Des Weiteren soll die Baumpflanzung auf dem Grundstück zu einer lockeren Randbepflanzung abgeändert werden. Eine Änderung der bestehenden Einbezugssatzung wurde erforderlich, um eine städtebaulichen Ordnung herzustellen.

Die Flächen der Satzung sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Grünfläche“ und als „Dorfgebiet“ (gemäß § 5 BauNVO - Baunutzungsverordnung) dargestellt und somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind erfüllt:

1. Die durch die Satzung einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 BauGB Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen sind.

### **2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Es werden lediglich Festsetzungen zur Bauweise, Höhenlage getroffen. Ansonsten werden Vorhaben nach dem § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

#### **2.1 Bauweise, Grundstücksflächen**

Städtebauliches Ziel ist es, den vorhandenen Charakter des Siedlungsgebildes zu bewahren. Dazu müssen sich neue Gebäude in die Umgebung einfügen.

Auf den noch nicht überbauten Bereich soll die Ausdehnung durch ein Baufeld auf eine ortstypische Dimension der Baukörper begrenzt werden. Eine Bebauung ist daher auf der gekennzeichneten Fläche nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

#### **2.2 Höhenlage**

Die Höhenlage muss den Geländeverhältnissen angepasst werden. Um dies zu erreichen wird in der Satzung eine Festsetzung für die Höhenlage getroffen. Damit wird erreicht, dass der anfallende Aushub verringert wird und auf dem Grundstück wieder eingebaut werden kann, wodurch eine teure Abfuhr und damit verbundene Belastung der Deponien möglichst vermieden werden kann.

### **3 Örtliche Bauvorschriften**

Die Gestaltung der neuen Gebäude wird nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt und orientiert sich an der Umgebung.

### **4 Technische Infrastruktur**

Die Fläche ist über die bestehende Erschließungsstraße „Raiffeisenstraße“ bzw. Fl. Nr. 94/5 erreichbar.

Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung sind bereits gesichert.

## 5 Landschaft und Grünordnung

Das Dorfgebiet wird den nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde abrunden.

Nach Westen hin werden private Grünflächen festgelegt.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Hierdurch werden die bestehenden und geplanten Gebäude landschaftlich eingebunden.

## 6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch eine Einbezugssatzung entsteht eine rechtsbegründende Wirkung bzw. neues Baurecht, das der Abwägung nach §1a BauGB zugänglich gemacht werden muss. Für diese Grundstücke ist die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach §1a BauGB durchzuführen.

Die Bearbeitung erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landschaftsentwicklung und Umweltfragen; 2. erweiterte Auflage Januar 2003).

Aufgrund der geringen Bedeutung des Bestandes und der wirksamen Vermeidung in Form von wasserdurchlässigen Belägen und der grünordnerischen Maßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen / Baumpflanzungen wurden folgende Faktoren verwendet.

Ableitung der Beeinträchtigungsintensität und des Kompensationsfaktor:

Eingriffstyp A = Gebiete mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kategorie I = Gebiete geringer Bedeutung: intensive Nutzung.

Hierdurch wird der Kompensationsfaktor im Bereich von 0,3 - 0,6 eingestuft.

Gewählt wird der **Faktor 0,45** aufgrund der oben genannten Maßnahmen.

Eingriffsfläche des Vorhabens:

Die Eingriffsfläche beträgt **2.745 qm** (3.078 qm Nettobauland abzüglich der bereits versiegelte Fläche) multipliziert mit Faktor **0,45** ergibt **1.235 qm** Ausgleichsfläche.

Ausgleichsmaßnahme:

Die **Umsetzung** der Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche von **Fl. Nr. 64, Gemarkung Stadel**, wurde in der Einbezugssatzung festgesetzt und im Lageplan 4 als „Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landespflege“ dargestellt.

## 7 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von 2 Sportplätzen sowie die vorbeiführende Kreisstraße DON 33 sowie landwirtschaftlichen Betrieben sind z.B. Lärmimmissionen zu erwarten. Bei dem jeweiligen Einzelbauvorhaben ist zu prüfen, z.B. durch Lärmgutachten, ob das Vorhaben mit den angrenzenden Nutzungen verträglich ist.

## 8 Altlasten / Archäologische Funde

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. archäologischen Fundstellen gemäß Kenntnisstand vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Akten-Zeichen P-2010-4761-1\_S2 vom 10.12.2010) bekannt. Werden bei Bauarbeiten Altlasten oder archäologische Funde angetroffen, so sind diese bei den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen (Meldepflicht von Bodenfunden, § 20 Denkmalschutzgesetz).

## 9 Wasserwirtschaftliche Belange

Drainagen: Im Falle einer Beeinträchtigung bzw. Beseitigung von Drainagen (z.B. durch Anpflanzungen) ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

Grundwasser: Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden, so dass je nach Höhenlage der künftigen Baukörper gegebenenfalls bauliche Vorkehrungen zu treffen sind (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebssicherungen etc.)

Niederschlagswasserbeseitigung: Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“

(Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur

Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen ("Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

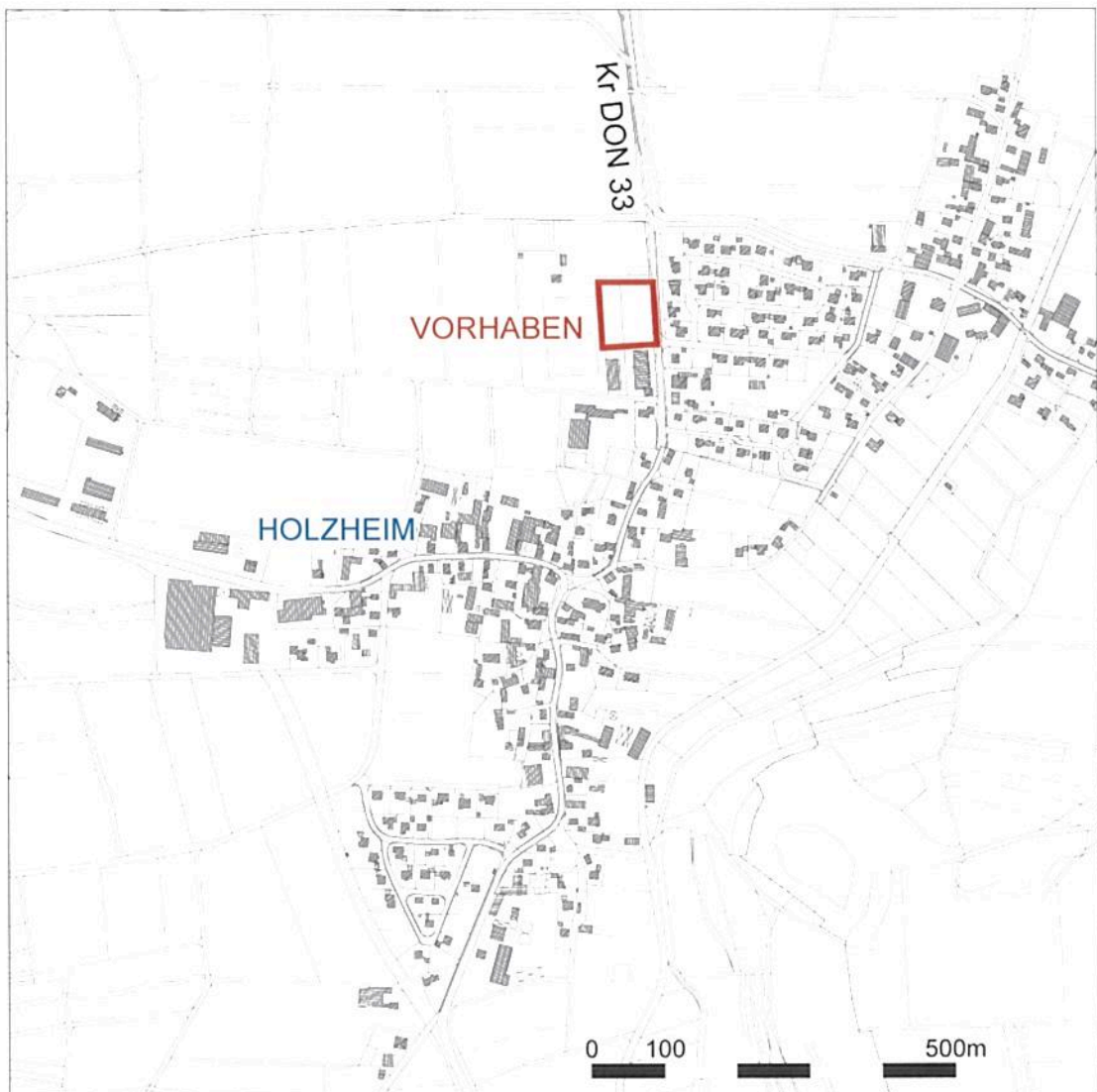
Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

#### Grundwasser-Wärmepumpen / Erdwärmesondenanlage

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s ist von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchzuführen.

Der Bau einer Erdwärmesondenanlage bedarf an dem Standort einer Einzelfallprüfung.“














#### **Lageplan 1, Übersichtsplan (Maßstab 1:10.000)**





**Lageplan 2, bisherige rechtsverbindliche Planzeichnung (M 1:1.000).**



- |   |                                  |   |   |
|---|----------------------------------|---|---|
|  | Geltungsbereich Satzung 5.339qm  |  | öffentliche Verkehrsfläche  |
|  | Baugrenze                        |  | private Verkehrsfläche  |
|  | geplante Gebäude (unverbindlich) |  | 3.078qm Dorfgebiet (MD)   |
|  | bestehende Haupt- & Nebengebäude |  | 1.026qm private Grünfläche  |
|  | Ortsdurchfahrtsgrenze            |  | 1.235qm Fläche für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege                             |
|  | vorhandener Gehölz-/Baumbestand  |  | Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (3 m breit). Mischwasserkanal, nachrichtliche Übernahme. |
|  | Pflanzung Laubbaumhochstamm      |   |   |

Lageplan 3, geänderte Planzeichnung (Maßstab 1:1.000)




- |  |                                  |  |   |
|--|----------------------------------|--|---|
|  | Geltungsbereich Satzung 5.339qm  |  | öffentliche Verkehrsfläche  |
|  | Baugrenze                        |  | private Verkehrsfläche  |
|  | geplante Gebäude (unverbindlich) |  | 3.078qm Dorfgebiet (MD)   |
|  | bestehende Haupt- & Nebengebäude |  | 2.261qm private Grünfläche  |
|  | Ortsdurchfahrtsgrenze            |  | Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (3 m breit). Mischwasserkanal, nachrichtliche Übernahme. |
|  | vorhandener Gehölz-/Baumbestand  |  |   |
|  | Pflanzung Laubbaumhochstamm      |  |   |



**Lageplan 4 Ausgleichsmaßnahme (Maßstab 1:1000)**



 Fläche (1.235qm ) für Zwecke des Naturschutzes und der Landespflege

Bestand:  
Landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche

Entwicklungsziele:  
arten- und strukturreiches Extensivgrünland

Maßnahmen:  
Nutzungsreduzierung,  
Aushagerung: 2-3 Schnitte/Jahr für 2-3 Jahre,  
anschließend einschürige Mahd (frühestens Mitte Juli), Mahdgut abtransportieren, Düngung (mineralisch wie organisch) ist verboten

## **B EINBEZUGSSATZUNG**

Die Gemeinde Holzheim, Landkreis Donau-Ries, erlässt aufgrund des **Art. 23 GO** (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern) i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796ff.), letzte berücksichtigte Änderung: Art.20a geändert (Art.65 G v. 24.07.2012, 366) und gemäß **§34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB** (Baugesetzbuches) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013 folgende Einbezugssatzung für das Gebiet „Raiffeisen“ 1. Änderung.

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan 3 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan 3, geänderte Planzeichnung (Maßstab 1:1.000), ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach In-Kraft-Treten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 BauGB.

### **§ 3 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung**

Zur Bewahrung eines charakteristisch-dörflichen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

### **§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nebengebäude ohne Feuerstätten sind bis 20 qm auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO.

#### **Wandhöhe / Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen natürlichem Gelände und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand darf bergseits gemessen mindestens 3,0 m und höchstens 6,5 m betragen.

#### **Flächenbefestigung**

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

#### **Höhenlage**

Die Erdgeschossfußbodenoberkante darf am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.

#### **Gestaltung der Dächer**

Zulässig ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 28° bis 38°. sowie ein versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 5° bis 28°.

Bei Garagen und Nebengebäude sind auch andere Dachformen zugelassen.

Maximaler Dachüberstand an der Traufe 0,50 m zzgl. Dachrinne und am Ortgang: 0,30 m.



## § 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Ausgleichs- und Ersatzfläche: Die Ausgleichsfläche befindet sich auf einer Teilfläche von **Fl. Nr. 64, Gemarkung Stadel**, und wird auf Lageplan 4 dargestellt.

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keinen besonderen Artenreichtum auf.

Hier soll artenreiches Extensivgrünland entwickelt werden.

Diese Aufwertung wird durch folgende geeignete Maßnahmen erreicht:

- Nutzungsreduzierung
- 2-3 Aushagerungsschnitte im Jahr für die Dauer von 2-3 Jahren
- anschließend einschürige Mahd ab frühestens Mitte Juli mit Mahdgutabtransport
- sofortigen Verzicht auf jegliche Düngung (organisch wie mineralisch) sowie den Einsatz von Pestiziden

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist umgehend, jedoch spätestens ein Jahr nach In-Kraft-Treten der Satzung durchzuführen.

Nach fünf Jahren ist eine Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Aufgrund der fließenden Übergänge zwischen den angrenzenden Intensivgrünlandflächen ist nach erfolgter Kontrolle gegebenenfalls die Abgrenzung der Fläche gegenüber anderen Nutzungen mit Eichen-Pflöcken erforderlich um eine unbeabsichtigte intensive Bewirtschaftung zu vermeiden.

## § 6 Grünordnung

Gemäß Planzeichnung sind auf der privaten Grünfläche zur Eingrünung einheimische Gehölze in entsprechender Qualität zu pflanzen. Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

## § 7 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Holzheim, den 02.05.2014

  
Ruttmann, 1. Bürgermeister



## C VERFAHRENSVERMERKE

### 1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Holzheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **14.01.2014** beschlossen, die Einbezugssatzung „Raiffeisen“ 1. Änderung zu erlassen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **10.02.2014** ortsüblich bekannt gemacht.

### 2 Auslegung (Offenlegung)

Die Einbezugssatzung mit Lageplan in der Fassung vom **14.01.2014** wurde von **10.02.2014 bis einschließlich 01.04.2014** in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain, Hauptstraße 60, 86641 Rain und im Rathaus der Gemeinde Holzheim, Kirchplatz 6, 86684 Holzheim zu den üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

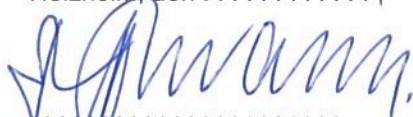
Die Auslegung wurde am **10.02.2014** öffentlich bekanntgegeben.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### 3 Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Holzheim hat mit Beschluss vom **22.04.2014** die Einbezugssatzung „Raiffeisen“ 1. Änderung in der Fassung vom **22.04.2014** gemäß §10 BauGB i.V.m. §34 Abs.4 Satz 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Holzheim, den 28.04.2014

  
.....  
Ruttmann, 1. Bürgermeister



### 4 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 02.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt die Einbezugssatzung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.  
Gleichzeitig verliert die Einbezugssatzung „Raiffeisen“ ihre Rechtskraft.  
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Die Einbezugssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Holzheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Holzheim, den 02.05.2014

  
.....  
Ruttmann, 1. Bürgermeister

