

**Gemeinde  
Holzheim**



**Gemeinde Holzheim**  
Einbeziehungssatzung nach  
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB  
„Scharäcker“

Planstand: 14.04.2025

Ludwig Kuhn  
Dipl. Ing.(FH)  
Pfarrer-Völk-Str. 19  
89331 Burgau Limbach

Tel. 08222/413817  
Fax 08222/410564  
[Ludwigkuhn@aol.com](mailto:Ludwigkuhn@aol.com)

Gemeinde Holzheim  
Einbeziehungssatzung  
nach § 34 Abs.4 Satz 1  
Nr. 3 BauGB  
„Scharäcker“

Stand: 14.04.2025

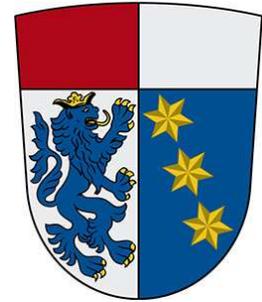
# Inhalt

<b>A. Verfahrensvermerke</b>	Seite 3
<b>B. Rechtsgrundlagen</b>	Seite 5
<b>C. Satzung</b>	
1. Bestandteile	Seite 6
2. Geltungsbereich	Seite 6
3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 8
5. Hinweise und Empfehlungen	Seite 9
6. In Krafttreten der Satzung	Seite 11
<b>D. Begründung</b>	
1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte	Seite 12
2. Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 12
3. Anlass, Notwendigkeit der Planung	Seite 13
4. Planungsrechtliche Grundlagen/Verfahren	Seite 13
5. Denkmalschutz/Natur- und Landschaftsschutz	Seite 13-14
6. Baugrund und Altlasten	Seite 14
7. Immissionsschutz	Seite 14
8. Erschließung	Seite 15
9. Inhalt der Planung	Seite 15
10. Festsetzungen	Seite 15
11. Grünordnung / Artenschutz	Seite 16
12. Flächenbilanz	Seite 16
13. Bodenordnung und Kosten	Seite 16

## Planzeichnungen

Planungsgrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Planzeichnung Einbeziehungssatzung



**Gemeinde  
Holzheim**

Gemeinde Holzheim  
Einbeziehungssatzung  
nach § 34 Abs.4 Satz 1  
Nr. 3 BauGB  
„Scharäcker“

Stand: 14.04.2025



**Gemeinde  
Holzheim**

## **Verfahrensvermerke**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Holzheim hat in der Sitzung vom 27.05.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Scharäcker“ beschlossen.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 geändert am \_\_.\_\_.2025 hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.2025 bis \_\_.\_\_.2025 stattgefunden (§ 4 (2) BauGB, § 13 (2) BauGB, § 34 (6) BauGB).

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 ist in der Zeit vom \_\_.\_\_.2025 bis \_\_.\_\_.2025 öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB, § 13 (2) BauGB, § 34 (6) BauGB).

### **Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Holzheim hat in der Sitzung vom \_\_.\_\_.2025 die Einbeziehungssatzung „Scharäcker“ in der Fassung von \_\_.\_\_.2025, geändert am \_\_.\_\_.2025, redaktionell geändert am \_\_.\_\_.2025 als Satzung beschlossen (§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Holzheim, den .....

Simon, Peter  
1.Bürgermeister

Gemeinde Holzheim  
Einbeziehungssatzung  
nach § 34 Abs.4 Satz 1  
Nr. 3 BauGB  
„Scharäcker“

Stand: 14.04.2025

Seite 3|16



**Gemeinde  
Holzheim**

## **Ausfertigung**

Die Einbeziehungssatzung „Scharäcker“ wurde ausgefertigt  
am .....

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbeziehungssatzung  
mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und  
Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des  
Gemeinderats der Gemeinde Holzheim übereinstimmt. Die für  
die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften  
wurden beachtet.

Holzheim, den .....

Simon, Peter  
1. Bürgermeister

## **Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung ist mit der  
Bekanntmachung vom ..... am ..... ortsüblich bekannt  
gemacht worden. Die Einbeziehungssatzung „Scharäcker“ ist  
damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB, § 34 (6) BauGB).

Sie wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht  
bereit gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen  
Auskunft gegeben.

Holzheim, den .....

.....

Simon, Peter  
1. Bürgermeister

Gemeinde Holzheim  
Einbeziehungssatzung  
nach § 34 Abs.4 Satz 1  
Nr. 3 BauGB  
„Scharäcker“  
Stand: 14.04.2025



**Gemeinde  
Holzheim**

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO

in den jeweils geltenden Fassungen

---

### **Plangrundlage:**

Bayerische Vermessungsverwaltung

Gemeinde Holzheim  
Einbeziehungssatzung  
nach § 34 Abs.4 Satz 1  
Nr. 3 BauGB  
„Scharäcker“  
Stand: 14.04.2025

Seite 5|16



**Gemeinde  
Holzheim**

## **Satzung**

Die Gemeinde Holzheim, Landkreis Dillingen a.d.Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 34 BauGB, der BauNVO, des Art. 81 BayBO, des Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, die

### **Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Scharäcker“**

als Satzung.

#### **1. Bestandteile**

Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Scharäcker“ besteht aus der Planzeichnung des Ing.Büros Ludwig Kuhn, Dipl. Ing. (FH) aus 89331 Burgau, Pfarrer-Völk-Str. 19, in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025, geändert am \_\_.\_\_.2025, redaktionell geändert am \_\_.\_\_.2025, und aus dieser Satzung.

#### **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst eine Teilfläche von dem Grundstück Fl.Nr. 160 Gemarkung Holzheim, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025, geändert am \_\_.\_\_.2025, redaktionell geändert am \_\_.\_\_.2025

Gemeinde Holzheim  
Einbeziehungssatzung  
nach § 34 Abs.4 Satz 1  
Nr. 3 BauGB  
„Scharäcker“  
Stand: 14.04.2025



**Gemeinde  
Holzheim**

### **3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **3.1 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauBG und §§ 16 – 21a BauNVO

- 3.1.1 Grundflächenzahl  
**GRZ 0,35** als Obergrenze

#### **3.2 Versickerung von Niederschlagswasser**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Niederschlagswasser soll über geeignete Einrichtungen (z.B. Mulden, Rigolen oder Sickerschächte) auf dem Grundstück versickert werden.

#### **3.3 Baumpflanzung auf privaten Grundstücken**

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

In den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind mindestens fünf Obstbäume gemäß nachfolgender Artenempfehlung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht gestattet.

##### **3.3.1 Pflanzgebot: Anpflanzungen von Obstgehölz**

Hochstamm mit Wurzelballen,  
Mindeststammumfang von 10-14 cm,  
vorzugsweise regionaltypische Streuobstsorten aus  
gebietsheimischer Herkunft.

##### Artenempfehlung Obstgehölz

Apfel „Bittenfelder“  
Apfel „Bretacher“  
Apfel „Börtlinger Weinapfel“  
Apfel „Hauxapfel“  
Apfel „Jakob Fischer“  
Apfel „Kaiser Wilhelm“  
Apfel „Pfaffenhofer Schmelzling“  
Apfel „Riesenboiken“  
Apfel „Rosentaler Apfel“  
Apfel „Rote Sternrenette“  
Apfel „Kesseltaler Streifling“  
Apfel „Schöner aus Gebenhofen“  
Birne „Ulmer Butterbirne“  
Birne „Gelbmöstler“  
Birne „Weißenhorner Birne“  
Birne Schweizer Wasserbirne“

Gemeinde Holzheim  
Einbeziehungssatzung  
nach § 34 Abs.4 Satz 1  
Nr. 3 BauGB  
„Scharäcker“  
Stand: 14.04.2025



**Gemeinde  
Holzheim**

### **3.4 Öffentliche und private Grünflächen**

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

In den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sollen  
überwiegend einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt  
werden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht  
gestattet.

## **4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Art. 81 (1) Nr. 4 und 5 BayBO

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen  
sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft  
zu erhalten.

Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder  
herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen,  
soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen  
Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und  
Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau  
herzustellen (Verwendung von Schotterrasten,  
Rasengittersteinen, Rasenpflaster mit groben Fugen etc.).  
Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde  
Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss,  
Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

### **4.2 Einfriedungen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis  
zu einer maximalen Höhe von 1,3 m ab Oberkante  
angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig.  
Hier sind keine geschlossenen Einfriedungen wie Mauern und  
keine durchgängigen Sockel zulässig.

Einfriedungen müssen durchlässig für Kleintiere sein  
(Bodenabstand oder regelmäßige Öffnung, Lichtmaß  
mindestens 10 cm)

Gemeinde Holzheim  
Einbeziehungssatzung  
nach § 34 Abs.4 Satz 1  
Nr. 3 BauGB  
„Scharäcker“  
Stand: 14.04.2025



**Gemeinde  
Holzheim**

## **5. Hinweis und Empfehlungen**

### **5.1 Bodendenkmäler**

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### **5.2 Immissionschutz**

Mögliche Immissionen (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sowie der benachbarten Betriebe sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden – landwirtschaftliche Immissionen auch während der Nachtzeit und sowie an Sonn- und Feiertagen.

### **5.3 Bepflanzung/Eingrünungen**

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Grenzabständen von Pflanzen gemäß dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB, Art. 47-50) zu beachten.

Art. 47 (1) AGBGB: „Eigentümer eines Grundstücks kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.“  
Es wird darüber hinaus insbesondere auf die Art. 48 (1), 49 und 50 (2) AGBGB verwiesen.

Gemeinde Holzheim  
Einbeziehungssatzung  
nach § 34 Abs.4 Satz 1  
Nr. 3 BauGB  
„Scharäcker“  
Stand: 14.04.2025

## 5.4 Regenerative Energien

Bei der Ausrichtung und Gestaltung des Gebäudes soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

## 5.5 Grund und Oberflächenwasser

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundstück ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn die Einleitung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln (TRENGGW) entspricht. Ansonsten ist beim Landratsamt rechtzeitig eine Erlaubnis zu beantragen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:  
-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. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind darüber hinaus gegebenenfalls weitere Vorschriften zu beachten.

## 5.6 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

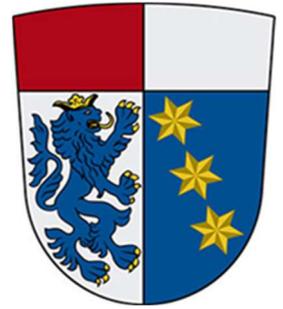
Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, sind die zuständigen Behörden gem. BbodSchG i.V. BbodSchV und BayBodSchG umgehend zu benachrichtigen. Bis zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise dürfen die Arbeiten nicht fortgesetzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung|Entsorgung führen können.

Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Es wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen.



**Gemeinde  
Holzheim**



**Gemeinde  
Holzheim**

## **6 In Krafttreten der Satzung**

Die Satzung tritt gemäß § 10 i.V.m. § 34 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

---

Plan aufgestellt:

Holzheim, den

Planstand: \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2025,  
geändert am \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2025,  
redaktionell geändert am \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2025,

Ing. Büro  
Ludwig Kuhn  
Dipl. Ing. (FH)

Gemeinde Holzheim  
Einbeziehungssatzung  
nach § 34 Abs.4 Satz 1  
Nr. 3 BauGB  
„Scharäcker“  
Stand: 14.04.2025

# Begründung

## 1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Durch die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird das Grundstück Fl.Nr. 160 (Teilfläche) Gemarkung Holzheim, im Südosten von Holzheim in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (Einbeziehungssatzung).

Durch die Einbeziehungssatzung wird Baurecht für den Neubau eines land- und forstwirtschaftlichen Stadels geschaffen.

## 2. Geltungsbereich und Plangebiet



**Luftbild** Quelle: Bayernatlas.de

### Hinweis:

Derzeit läuft in diesem Zusammenhang eine Flurstücksteilung durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. Im Zuge dieses Verfahrens wird auch eine neue Flurnummer zugeordnet. Diese Satzung basiert auf den Grundstückszuschnitten und Flurnummer vor der Neuvermessung.

Das Gebiet liegt im Südosten von Holzheim und wird derzeit als privater landwirtschaftlicher Garten genutzt. Das Gelände fällt im Bereich der Bauparzelle nach Norden um ca. 0,5 m ab. Im Südosten steigt das Gelände beidseits der Straße „Waldstraße“ an. Im Südwesten befinden sich zahlreiche Bebauungen, u.a. Wohnhäuser sowie im Südosten ein landwirtschaftliches Anwesen.

Nach Osten hin fällt das Plangebiet teilweise durch landwirtschaftlich genutzte Äcker und Wiesen bis hin zum Bogenbach stark ab.



**Gemeinde  
Holzheim**

Gemeinde Holzheim  
Einbeziehungssatzung  
nach § 34 Abs.4 Satz 1  
Nr. 3 BauGB  
„Scharäcker“  
Stand: 14.04.2025



**Gemeinde  
Holzheim**

### **3. Anlass, Notwendigkeit der Planung**

Anlass der Planung ist ein konkretes Bauvorhaben zum Neubau eines land- und forstwirtschaftlichen Stadels. Die Planung wird notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung, der derzeit im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB gelegene Fläche zu schaffen. Die umgebende Bebauung prägt das Plangebiet zwar, ist für einen Bebauungszusammenhang i.S.d. §34, BauGB (Baulücke) jedoch nicht geschlossen genug. Das Gebiet erscheint auf Grund der topografischen Bedingungen und durch die direkte Anbindung an den baulichen Bestand für die beabsichtigte Bebauung geeignet.

### **4. Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren**

Durch die Einbeziehungssatzung wird die entlang der „Waldstraße“ bereits vorhandene Bebauung fortgeführt. Der Planbereich verläuft unmittelbar an dieser Straße und ist darüber über das FSt. Nr. 161/1 ausreichend erschlossen. Der Erlass der Einbeziehungssatzung ist so mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Einbeziehungssatzung nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

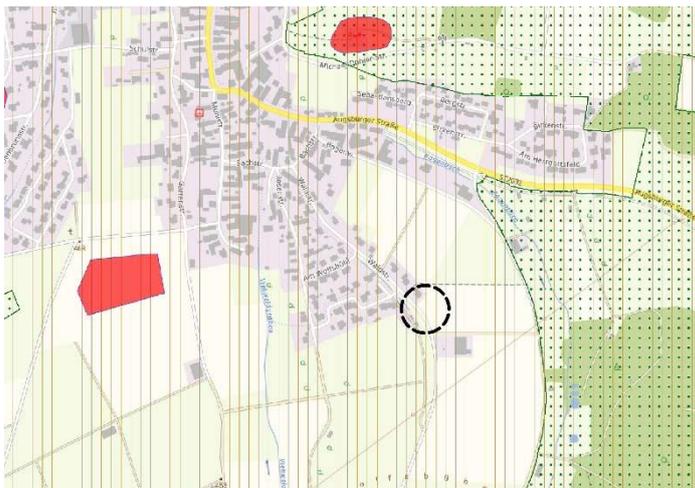
### **5. Denkmalschutz | Natur- und Landschaftsschutz**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmale oder Schutzbereiche. Im weiteren Umfeld liegen folgende Kartierungen vor:

#### **Bodendenkmale**

Aktennummer D-7-7429-0105  
Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung  
ca. 250 m westlich des Plangebietes

Aktennummer D-7-7429-0225  
Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der  
Kath. Kapelle St. Sebastian  
ca. 300 m nördlich des Plangebietes



**Gemeinde  
Holzheim**

## **Boden- und Baudenkmale | Biotop- und Schutzgebiete | Überschwemmungsgebiete**

Quelle: Bayernatlas.de | Maßstab 1:5.000

### **Natur- und Landschaftsschutz**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Augsburg-Westliche Wälder“. ID NP-00006, Verordnungsgeber-Nr. BAY -09

Das Landschaftsschutzgebiet (Schutzgebietes des Naturschutzes) befindet sich ca. 100 m im Osten ID LSG-00417.01, Verordnungsgeber-Nr. SWA-12

### **Hochwasserschutz**

Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen sind im Umfeld nicht vorhanden.

## **6. Baugrund und Altlasten**

*siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5.6*

Altlasten, Altlastenverdachtsfälle oder schädliche Bodenveränderungen (z.B. durch bisherige Nutzungen, Altablagerungen, Verfüllungen) sind nicht bekannt.

## **7. Immissionsschutz**

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und einem landwirtschaftlichen Betrieb können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber, jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft typischen Immissionen, sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

Gemeinde Holzheim  
Einbeziehungssatzung  
nach § 34 Abs.4 Satz 1  
Nr. 3 BauGB  
„Scharäcker“  
Stand: 14.04.2025

## 8. Erschließung

Der Planbereich grenzt im Westen an die „Waldstraße“ an, über den die Zufahrt und leitungsgebundene Erschließung erfolgen kann (Straßenzufahrt, Versorgungsleitungen für Wasser und Elektrizität, Abwasserentsorgung). Die ausreichende baurechtliche Erschließung ist somit gegeben.

## 9. Inhalt der Planung

Durch die Planung wird das Gebiet in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB einbezogen. Die Zulässigkeit von Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB regelt sich damit – neben den Festsetzungen dieser Satzung - nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Darüber hinaus werden vor allem Festsetzungen getroffen, die der Vermeidung und dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen.

Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt. Die Art und das Maß der innerhalb der Einbeziehungssatzung zulässigen Vorhaben werden durch die umgebende Bebauung vorgegeben

(Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB). Somit gewährleistet die Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

## 10. Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB werden in der Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 sowie Abs. 4 BauGB getroffen.

Die getroffenen Festsetzungen dienen insbesondere einer angemessenen Einbindung in die vorhandene Bebauung sowie einer Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Durch die Maßnahmen zur Vermeidung von ökologischen Beeinträchtigungen und zur Einbindung in die Landschaft werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt.

Die Festsetzung einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,35) greift die lockere Bebauung in Holzheim auf, vermeidet somit eine zu dichte Bebauung in Ortsrandlage und begrenzt die Versiegelung auf ein verträgliches Maß.

Die Festsetzung zulässiger Höhe für Einfriedungen entlang der Straßen dient insbesondere der Vermeidung schluchtartiger öffentlicher Räume. Außerdem wird die Sicht bei der Ausfahrt aus dem Grundstück verbessert.

Weitere Festsetzungen, etwa zur Art der baulichen Nutzung, werden nicht getroffen. Falls notwendig, können entsprechende Auflagen im Zuge der Baugenehmigung erfolgen (Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB).



**Gemeinde  
Holzheim**

## 11. Grünordnung | Artenschutz

Die Bebauung des bislang unbebauten Plangebietes führt zwangsläufig zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Dafür werden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Zur Begrenzung der Flächenversiegelung wird eine Grundflächenzahl von 0,35 als Höchstmaß festgesetzt

Die Festsetzung von Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken dient neben der Durchgrünung und Lebensraumverbesserung auch der kleinklimatischen Verbesserung sowie der ortsräumlichen Gestaltung und der besseren Einbindung in das Landschaftsbild.

Die Anforderungen an die Ausbildung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen samt befestigter Flächen dienen insbesondere der Begrenzung der Bodenversiegelung und gewährleisten einen gewissen Luft- und Wasseraustausch.

Das Niederschlagswasser aus dem Baugrundstück soll nicht dem öffentlichen Abwasserkanal zugeführt, sondern versickert werden, soweit dies die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen. Dies dient nicht nur einer Entlastung der öffentlichen Abwassereinrichtungen, sondern auch dem Hochwasserschutz (Regenrückhaltung, insbesondere bei Starkregenereignissen) sowie der Grundwasserneubildung.

## 12. Flächenbilanz

Aufgrund des geringen Flächenbedarfs von ca. 718 m<sup>2</sup> ist keine Flächenbilanzierung notwendig.

## 13. Bodenordnung und Kosten

Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind grundsätzlich für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nicht erforderlich.

Im Zuge dieses Verfahrens wird auch eine neue Flurnummer zugeordnet.

Diese Satzung basiert auf dem Grundstückszuschnitt und Flurnummer vor der Neuvermessung.

Durch die Planung entstehen - neben den Aufwendungen für die Durchführung des bauplanungsrechtlichen Verfahrens selbst - keine weiteren Kosten.

Zur Deckung der umlagefähigen Kosten für den Ausbau der straßenmäßigen Erschließung wie auch für Wasser- und Kanalanschlüsse werden im übrigen Beiträge nach den entsprechenden Satzungen der Gemeinde Holzheim erhoben.



**Gemeinde  
Holzheim**