



# Gemeinde Holzheim

## 1. Änderungssatzung zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet des Bebauungsplans „Holzheim West“ gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Vorkaufssatzung „Holzheim West“) vom 04.12.2019

Die Gemeinde Holzheim erlässt aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98), folgende

### 1. Änderungssatzung

#### § 1

§ 1 erhält folgende Fassung:

*„Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den im beigefügten Lageplan (Maßstab 1:2000) rot umrandeten und schraffierten Bereich. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.“*

§ 3 erhält folgende Fassung:

*„Die Satzung tritt rückwirkend zum 18.12.2019 in Kraft.“*

#### § 2

Alle anderen Bestimmungen werden von der Änderung nicht berührt und behalten ihre Gültigkeit.

Holzheim, 28.02.2024  
GEMEINDE HOLZHEIM

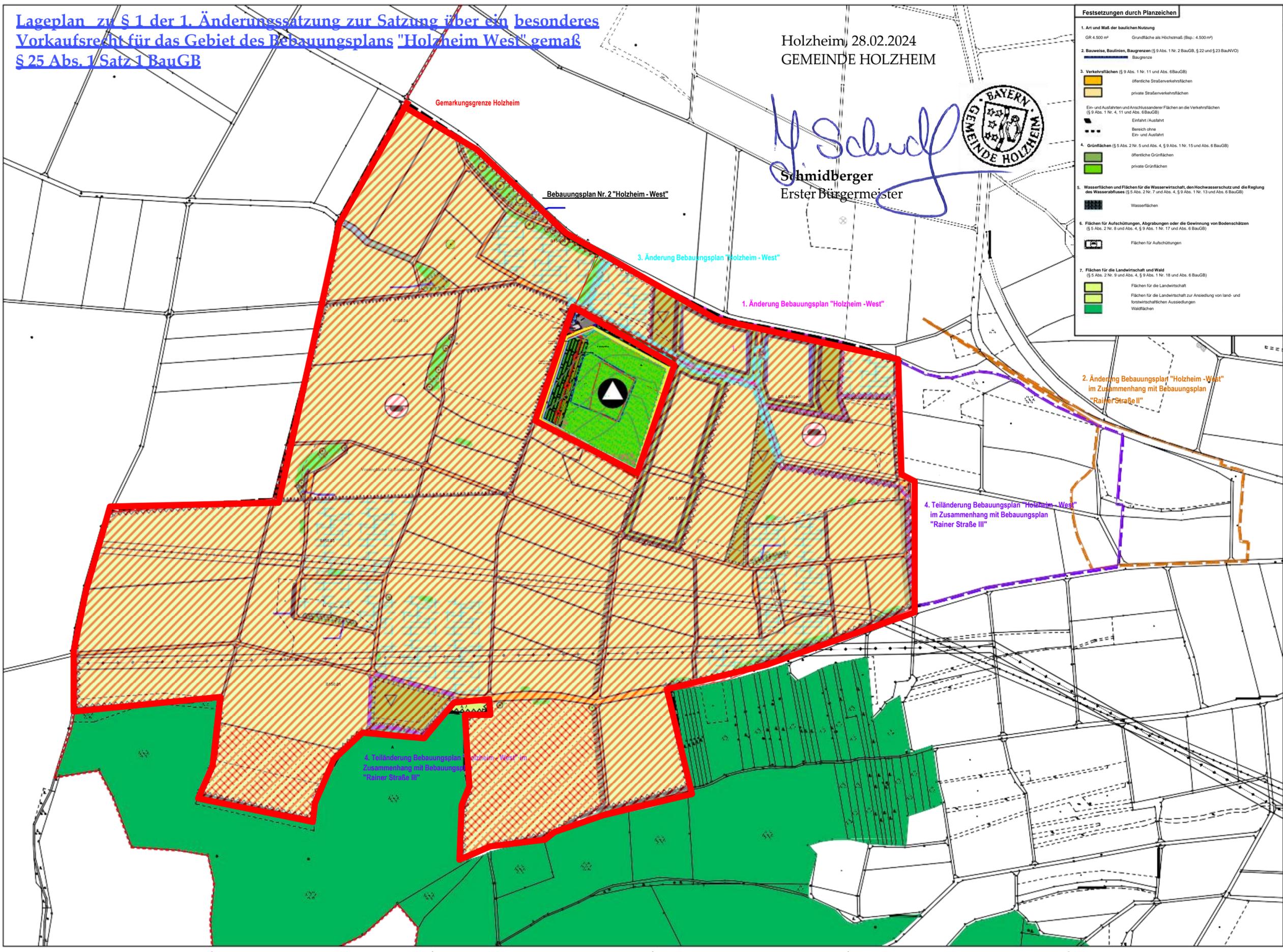
  
Schmidberger  
Erster Bürgermeister



**Lageplan zu § 1 der 1. Änderungssatzung zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet des Bebauungsplans "Holzheim West" gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 BauGB**

Holzheim, 28.02.2024  
GEMEINDE HOLZHEIM

*J. Schmidberger*  
**Schmidberger**  
Erster Bürgermeister



**Festsetzungen durch Planzeichen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
GR 4.500 m<sup>2</sup> Grundfläche als Hochmaß (Bsp.: 4.500 m<sup>2</sup>)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)  
Baugrenze
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
öffentliche Straßenverkehrsflächen  
private Straßenverkehrsflächen  
Ein- und Ausfahrten und Anschlusserweiterungen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)  
Einfahrt / Ausfahrt  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
öffentliche Grünflächen  
private Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)  
Wasserflächen
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)  
Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)  
Flächen für die Landwirtschaft  
Flächen für die Landwirtschaft zur Ansiedlung von land- und forstwirtschaftlichen Ausbauten  
Waldflächen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)  
Zweckbestimmung:  
Maßnahmen zur Biotoppflege  
Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe i) und Abs. 6 BauGB)  
Erhaltung:  
Bäume
- Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 11 Abs. 4 § 18 Abs. 5 BauGB)

**Hinweise**

- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen "Vorrangfläche 307 S" laut Regionalplan der Region Augsburg (9)
- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- "Magerrasen erhalten, entwickeln und pflegen" laut rechtskräftigem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Holzheim
- Röhrichtstreifen
- "Landschafts- und ortsbildprägende landschaftliche Flächen - von 'Auflösung Holzhalten' laut wirksamem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Holzheim
- ca. 8 m breite Verbundstrukturen
- Sträucher
- planfestgestellte Deponie "Holzheim - West" i.d.F.v. 31.10.2008
- Landschaftsplanerischer Begleitplan "Neue Werksdeponie Holzheim" i.d.F.v. 31.10.2008
- Gemarkungsgrenze
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**  
unterirdisch (Öffentl. Versorgung Genuß-Ingolstadt)  
oberirdisch (Hochspannungsleitung)
- Schutzstreifen

**GEMEINDE Holzheim**  
Landkreis Donau-Ries

**KONSOLIDIERENDER BEBAUUNGSPLAN "Holzheim - West"**

Beinhaltet:  
- Bebauungsplan Nr. 2 "Holzheim - West" i.d.F.v. 19.06.2001  
- 1. Änderung "Holzheim - West" i.d.F.v. 21.01.2002  
- 2. Änderung "Holzheim - West" im Zusammenhang mit Bebauungsplan "Rainer Straße II" i.d.F.v. 16.06.2009  
- 3. Änderung "Holzheim - West" i.d.F.v. 20.03.2012  
- 4. Teileränderung "Holzheim - West" im Zusammenhang mit Bebauungsplan "Rainer Straße III" i.d.F.v. 06.03.2018

Auftraggeber: Gemeinde Holzheim Fassung vom 04.11.2019

**OPLA**  
Planungsbüro  
Am Alten Markt 15  
86534 Augsburg  
Tel: 0821 36 80374-0  
Fax: 0821 36 80374-2  
Mail: info@opla-aug.de  
Web: www.opla.de

Projektnummer: 19112  
Maßstab: 1:2000  
Blatt: 01  
Bearbeitung: Tobias Möggen

AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB  
© Bundesamt für Kartographie und Landvermessung 2018

# **Begründung zur Vorkaufssatzung „Holzheim West“ i.d.F. der 1. Änderung**

## **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Holzheim West“ der Gemeinde Holzheim, bekanntgemacht am 06.07.2001, in seiner derzeit gültigen Fassung durch

- 1. Änderung „Holzheim West“, bekannt gemacht am 25.03.2002,
- 2. Änderung „Holzheim West“, bekannt gemacht am 24.08.2009,
- 3. Änderung „Holzheim West“, bekannt gemacht am 26.03.2012,  
und
- 4. Teiländerung „Holzheim West“, bekannt gemacht am 30.05.2018.

Der Umgriff des Bebauungsplans einschließlich der oben genannten Änderungen ist in dem als Anlage zu dieser Begründung beigefügten Lageplan des Planungsbüros OPLA vom 04.11.2019, Maßstab 1:2000 dargestellt.

Ausgenommen vom Geltungsbereich der Vorkaufssatzung „Holzheim West“ sind die Grundstücke Fl.-Nrn. 441 und 442 der Gemarkung Holzheim. Dabei handelt es sich um jene Flächen, die gemäß Plangenehmigungsbescheid der Regierung von Schwaben vom 01.10.2010 (Geschäftszeichen 55.1-8745.1/102) um Flächen, die von der abfallrechtlichen Planfeststellung/Plangenehmigung erfasst und insoweit abschließend überplant sind (im Wesentlichen also die Grundstücke Fl.-Nrn. 441 und 442).

## **2. Zielsetzung und grundlegende Erwägungen**

2.1 Der Bebauungsplan „Holzheim West“ wurde seit seinem Inkrafttreten mehrmals geändert. Er war – teilweise auch hinsichtlich seiner Änderungen – bereits Gegenstand gerichtlicher Verfahren. In diesem Zusammenhang wurde schon zum ursprünglichen Bebauungsplan rechtskräftig gerichtlich festgestellt, dass der Bebauungsplan formell und materiell rechtmäßig ist und sich mit der Fachplanung der Deponie „Holzheim West“ und dem Bebauungsplan keine kollidierenden Planungen gegenüberstehen, die sich gegenseitig auf Dauer ausschließen.

Die mit dem Bebauungsplan ursprünglich verfolgte planerische Zielsetzung besteht unverändert fort. Dies umfasst insbesondere:

- Erhalt und Fortentwicklung der Natur und Landschaft in ihrem überkommenen, auch durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägten Zustand,
- Erhalt der derzeitigen landwirtschaftlichen Struktur und Nutzung,
- Sicherung ausreichend landwirtschaftlicher Betriebsflächen,
- Sicherung des für die Erholungsfunktion der Gemeinde sehr wichtigen Landschaftsbildes sowie seiner Bedeutung für den Naturhaushalt,
- Verbesserung der Flur durch Gründung, Stärkung ökologisch besonders bedeutsamer Bereiche.

Wegen der Zielvorstellungen sowie deren Umsetzung im Einzelnen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Holzheim West“ verwiesen.

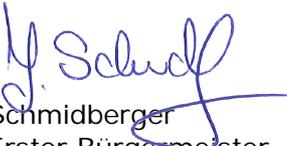
2.2 Die Ausübung eines Satzungsverkaufsrechts setzt im Einzelfall voraus, dass es durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist. Erforderlich ist danach ein spezifisches Interesse an der jeweiligen Fläche. Im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung „Holzheim West“ sind dabei die nachfolgenden Erwägungen bei der Abwägung von im Einzelfall miteinander in Widerstreit stehenden (privaten und öffentlichen) Interessen von grundlegender Bedeutung:

Der Eigentumserwerb von Grundstücken auf Grundlage einer Vorkaufssatzung erfordert es nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG B. v. 15.02.1990 – 4 B 245.89), dass dieser im Rahmen der tatbestandlichen Voraussetzungen zu den vom Gesetzgeber gebilligten bodenpolitischen, eigentumspolitischen und städtebaulichen Zwecken erfolgt und dabei überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden. Dies kann auch dann der Fall sein, wenn die Flächen nicht sofort, sondern zu einem späteren Zeitpunkt benötigt werden. Es reicht in diesem Zusammenhang aus, dass der gemeindliche Grunderwerb die städtebaulich verfolgten Ziele fördert, also ihre Durchführung erleichtert oder unterstützt. Das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt den Eigentumserwerb auch stets dann, wenn eine der Erst-Vertragsparteien im Zusammenhang mit dem Kauf Maßnahmen plant, die den Zielen und Zwecken der jeweiligen städtebaulichen Maßnahme zuwiderlaufen und ihre Verwirklichung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden. Der Vorkauf dient daher auch der Abwehr von Beeinträchtigungen der planerischen Zielsetzung.

Vor diesem Hintergrund verkennt die Gemeinde im Hinblick auf das angrenzende Deponiegelände nicht, dass nicht verwertbare Abfälle dauerhaft von der Kreislaufwirtschaft auszuschließen und zur Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen sind. Dem darin zum Ausdruck kommenden Gesichtspunkt der Entsorgungssicherheit kann aber – vorbehaltlich einer Einzelfallprüfung bei Ausübung eines Vorkaufsrechts entsprechend der Satzung – unter Abwägung mit den Zielen des Bebauungsplans insbesondere auch dadurch Rechnung getragen werden, dass der Deponiebereich vom Geltungsbereich der Satzung ausgenommen wird.

Für die übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Holzheim West“ sind die zugrundeliegenden Planungsziele, die ebenfalls Gründe des öffentlichen Wohls darstellen, für die Gemeinde von hoher Bedeutung. Ihre Umsetzung wird daher von der Gemeinde im Interesse der Allgemeinheit angestrebt. Die Vorkaufssatzung soll demnach der Verwirklichung des Bebauungsplans und seiner städtebaulichen Ziele dienen. Sie soll der Gemeinde dabei auch die Möglichkeit eröffnen, sich erforderlichenfalls Flächen für Tausch- und Ersatzzwecke im Satzungsgebiet zu verschaffen.

Holzheim, 28.02.2024  
GEMEINDE HOLZHEIM

  
Schmidberger  
Erster Bürgermeister





# Bekanntmachung der Gemeinde Holzheim

## 1. Änderungssatzung zur Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Gebiet des Bebauungsplans „Holzheim West“ gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Vorkaufssatzung „Holzheim West“) vom 04.12.2019

Der Gemeinderat Holzheim hat in der Sitzung vom 27. Februar 2024 die o. g. Satzung beschlossen.

Die Satzung tritt rückwirkend zum 18.12.2019 in Kraft.

Die Satzung liegt im Rathaus Holzheim und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain während der allgemeinen Geschäftszeiten (siehe Fußzeile) zur öffentlichen Einsicht auf und ist auf der Homepage der Gemeinde unter der Rubrik „über Holzheim - Ortsvorschriften“ veröffentlicht.

Holzheim, 28.02.2024  
GEMEINDE HOLZHEIM

  
Schmidberger  
Erster Bürgermeister



An die Gemeindetafeln  
angeheftet am: 29.02.2024  
abgenommen am: 02.04.2024

### Öffnungszeiten

**Gemeinde Holzheim**  
Kirchplatz 6, 86684 Holzheim  
Dienstag: 14:00 bis 16:00 Uhr  
Donnerstag: 16:00 bis 18:00 Uhr  
Freitag: 10:00 bis 12:00 Uhr

**Verwaltungsgemeinschaft Rain**  
Münchner Straße 42, 86641 Rain  
Montag bis Freitag: 08.00 bis 12:30 Uhr  
Montag, Dienstag und Donnerstag: 14:00 bis 16:00 Uhr