

## P R Ä A M B E L

Die Gemeinde Petersdorf erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 10 und des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO (BayRS 2132-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO (BayRS 2020-1-1-I) und Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG (BayRS 791-1-1-U)

die  
**S A T Z U N G**  
**„Nördlich des Brandner Hofes“**  
**in Axtbrunn**

über die Festsetzung von Grenzen für den im  
Zusammenhang bebauten Ortsbereich in  
A X T B R U N N  
in der Gemarkung Willprechtszell  
der Fassung vom 18.03.2014

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches sind auf beiliegender Flurkarte, M 1:1000, festgesetzt. Diese Karte ist Bestandteil der Satzung.  
Die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr 175, der Gemarkung Willprechtszell, liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches.

### **§ 2 Baugrenzen, Abstandsflächen**

Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen liegen.  
Für die Abstandsflächen der Gebäude gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung.

### **§ 3 zulässige Geschosse**

Es ist nur ein Einzelhaus mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig.

### **§ 4 Dachform, Dachneigung**

Die Dachform für Hauptgebäude wird als Satteldach, festgesetzt.  
Die Dachneigung für Hauptgebäude muss 15 - 35 Grad betragen.

## § 5 maximale Firsthöhe

Die Firsthöhe –Höhe von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis Oberkante First- darf maximal 8,50 m betragen

## § 6 Ortsrandeingrünung

Parallel zur westlichen Grundstücksgrenze ist als Ortsrandeingrünung ein mindestens 4 Meter breiter Grünstreifen mit einheimischen standortgerechten Sträuchern herzustellen.

bevorzugte Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Kornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnus lantana	Woll. Schneeball
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rosa
Quercus robur 'Fastigiata'	Säuleneiche

Je 2 Quadratmeter ist mindestens 1 Strauch, 2 x verpflanzt, Pflanzhöhe mindestens 40 cm zupflanzen.

Die festgesetzte Begrünung hat spätestens 1 Jahr nach Hausbezug zu erfolgen.

### Hinweis:

*Der Mindestpflanzabstand - 4 Metern zu landwirtschaftlichen Grundstücken mit einer Bepflanzung von Wuchshöhe über 2 Meter- ist zu beachten.*

## § 7 Ausgleichsmaßnahmen

Wegen des Eingriffes in Natur und Landschaft wird als Ausgleichsmaßnahme die gekennzeichnete Fläche nördlich des Baugrundstücks Teilfläche Fl.Nr. 175 der Gemarkung Willprechtzell gewählt. Die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten und in der Begründung aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden hiermit gemäß § 9 Abs. 1a BauGB der vorliegenden Ortsrandsatzung zugeordnet. Weiters dazu siehe BEGRÜNDUNG, 5. Bewertung und Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt.

### Hinweis:

*Die Ausgleichsfläche und Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich sind entsprechend dem städtebaulichen Vertrag dinglich durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern.*

### **§ 8 Bebaubarkeit, planungsrechtliche Zulässigkeit**

Im Übrigen richtet sich die Bebauung der in § 1 genannten Grundstücke nach § 34 BauGB.

### **§ 9 In Kraft treten**

Vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Petersdorf

Petersdorf, .....

*(Siegel)*

.....  
Johann Settele,  
1. Bürgermeister

## **HINWEISE:**

### 1. Immissionsschutz:

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden und umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und die Nutzung der Straßen im bewohnten Gebiet durch landwirtschaftliche Fahrzeuge, kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Flächen, insbesondere zur Erntezeit, zu unvermeidbaren Geruchs,- Staub- und Lärmemissionen, zu Behinderungen auf den Straßen und Verschmutzungen der Fahrbahnen kommen, die in bewohnten Gebieten nicht üblich sind.

Die durch eine mögliche Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs der Flur-Nr. 173 Willprechtszell ausgehenden Geruchsimmissionen sind bis zu einem zumutbaren Wert von 19 % der Jahresstunden entschädigungslos hinzunehmen.

### 2. Wasserrechtliche Maßnahmen:

- 2.1 Bei Errichtung einer Hausdrainage ist darauf zu achten, dass ein Anschluss an den Abwasserkanal nicht erfolgen darf.
- 2.2 Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) i.d.F.v. 11.09.2008 (GVBl. Nr.21/2008 S. 777) und die entsprechenden Technischen Regeln (TRENGW) vom 17.12.2008 (AIIMBl. Nr. 1/2009 S. 4) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind beim Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.
- 2.3 Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist gemäß Bekanntmachung im MABl Nr. 10/1985 S. 279 „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ soweit wie möglich zu vermeiden.

### 3. Denkmalschutz

Bei unvermuteten Bodenfunden (z.B. Knochen, Scherben, Mauerreste) gemäß Art. 8 DSchG ist der Fundort sowie der Fund selbst unverändert zu belassen und der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg unverzüglich anzuzeigen.

**Art 8 Abs. 1 DSchG:** 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 zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum 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 DSchG:** 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 f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: [wolfgangczysz@blfd.bayern.de](mailto:wolfgangczysz@blfd.bayern.de) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

#### 4. Bodenschutz

Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 60, Tel. 08251/92-160 unverzüglich anzuzeigen.

## **BEGRÜNDUNG:**

### **1. Planung**

Der Gemeinde Petersdorf liegt ein Antrag auf Bebauung des gekennzeichneten Grundstücks, Teilfläche Fl.Nr 175 der Gemarkung Willprechtzell, vor.

Der Antragsteller wird in absehbarer Zeit den „Brandner Hof“ übernehmen, so dass im eigentlichen Sinne von einer Betriebsleiterwohnung gesprochen werden kann.

Die Planung war erforderlich, um die rechtsverbindlichen Voraussetzungen für die ortsgestalterische und bauliche Ordnung des im Plan begrenzten Gebietes zu schaffen.

Die Zielsetzung ist dabei, den Flächenverbrauch durch die Ausweisung von neuen Baugebieten möglichst gering zu halten und innerörtliche Baulücken zu schließen. Dazu ist es auch erforderlich, die Ortsränder kontrolliert zu bebauen.

Da unmittelbar südlich und östlich bereits eine Bebauung mit landwirtschaftlichen Gebäuden besteht, stellt die geplante Bebauung keine Ortserweiterung dar. Ferner ist die Erschließung gesichert.

Die Gemeinde will grundsätzlich die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses eines ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebes ermöglichen. Dabei soll aber auch berücksichtigt werden, dass sich die umliegenden landwirtschaftlichen Höfe in angemessener Weise entwickeln und vergrößern können. Dies betrifft hier das im Osten angrenzende Anwesen Schenk.

Um in immissionsrechtlicher Hinsicht die richtige Entscheidung treffen zu können, wurde die Erstellung eines Gutachtens verlangt.

Im Gutachten sollte auch eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit des vor genannten Anwesens berücksichtigt werden.

Im Ergebnis wird im Gutachten eine Häufigkeit der Geruchsmissionen von 19 % der Jahresstunden berechnet. In der VDI Richtlinie 3894 ist für Dorfgebiete nach Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) eine Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % genannt, die nicht überschritten werden darf. Nach den Festsetzungen der Ortsrandsatzung handelt es sich bei dem geplanten Wohnhaus um eine Betriebsleiterwohnung für den südlich der Ortsrandsatzung anliegenden Pensionspferdebetrieb. Der Beitrag dieser Nutzungen zu den Geruchsmissionshäufigkeiten im Bereich der Ortsrandsatzung wurde in den Berechnungen nicht berücksichtigt. Nach den Regelungen der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL), die in Bayern den Genehmigungsbehörden als Erkenntnisquelle an die Hand gegeben wurde, können im Einzelfall auch höhere Geruchswahrnehmungshäufigkeiten angesetzt werden. Die VDI 3894 gibt in diesem Zusammenhang einen Wert von 20 % der Jahresstunden an. Dieser Wert berücksichtigt, dass Nutzungen im Übergang vom Dorfgebiet zum Außenbereich nach vorheriger Einzelprüfung höhere Geruchsmissionen zugemutet werden können. Die summarische Prüfung der vorliegenden Geruchsmissionsprognose kommt zum Ergebnis, dass eine Erweiterung der Tierhaltung auf dem Anwesen Schenk (Flur Nr. 173) möglich ist. Die Geruchsstundenhäufigkeit liegt nach einer Erweiterung bei 19 % der Jahresstunden. Das bestehende Fahrsilo im Westen ist bei dieser Berechnung einbezogen, nicht aber das bei einer Erweiterung der Tierhaltung auf der Hofstelle Schenk vermutlich zusätzlich erforderliche zusätzliche Fahrsilo. Dies dürfte bei einer Erweiterung der Tierhaltung und gegebener Erfordernis, nicht im westlichen Grundstücksbereich errichtet werden. Da westlich des bestehenden Fahrsilos, das unmittelbar an der Grundstücksgrenze liegt, keine weiteren Fahrsilos mehr errichtet werden können und diese sowieso östlich oder nördlich orientiert werden müssten, ergibt sich dadurch keine Beeinträchtigung bei einer Aufstockung des Tierbestandes und einer vermutlichen Erfordernis eines weiteren Fahrsilos, für das Anwesen Schenk.

Das geplante Betriebsleiterwohnhaus liegt gemäß der Karte der Geruchsimmissionsprognose in einem günstigen Bereich. Im Süden und Westen des bestehenden Brandner Hofes ist gegebenenfalls eine Hoferweiterung möglich.

Der Gemeinderat kommt deshalb nach der Sachlage, der Erkenntnis des Gutachtens, der örtlichen Gegebenheiten, der Stellungnahme des Immissionsschutzes des LRA und Abwägung der gesamten Situation, zum Ergebnis, die Ortsrandsatzung zu beschließen.

Die gemäß Gutachten prognostizierte maximale Geruchsstundenhäufigkeit von 19 % der Jahresstunden wird festgesetzt. Dies ist bei künftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen; ein Anspruch auf Entschädigung kann daraus nicht abgeleitet werden.

Das geplante Bauvorhaben kann daher begründet befürwortet werden.

## **2. Verkehrsmäßige Erschließung**

Das Baugrundstück wird von der Verlängerung der Brunnenstraße (Fl.Nr. 143) aus, Weg Fl.Nr. 204) erschlossen.

## **3. Versorgung/Entsorgung**

### **3.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde.

### **3.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an das gemeindliche Kanalsystem mit zentraler Kläranlage.

## **4. Fachstellen**

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB wird durchgeführt.

## **5. Bewertung und Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

Erfassung nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ :

### **5.1 Planungsvoraussetzungen**

Für die Ortsrandsatzung wird eine Ausgleichsmaßnahme erbracht.

### **5.2 Vorhabentyp**

Bei den geplanten Baugrundstücken (Teilfläche Fl.-Nr.175) und der umliegenden Umgebung handelt es sich dem Charakter nach um ein Dorfgebiet.

Wie aus dem Lageplan ersichtlich, handelt es um ein Ortsrandgebiet.

Die geplante Bebauung mit einem Einfamilienhaus ergibt eine GRZ kleiner als 0,3.

### 5.3 **Schutzgut Arten und Lebensräume**

Die geplanten Flächen werden derzeit als intensives Grünland (Wiese) genutzt und haben für die Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Petersdorf ist der Bereich als Ortsrandeingrünung und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

### 5.4 **Schutzgut Boden**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen, einer geringen überbaubaren Grundfläche durch ein Einfamilienhaus und einer Verpflichtung zur geringen Bodenversiegelung ist die Versiegelung des Bodens begrenzt.

### 5.5 **Schutzgut Wasser**

Die Baukörper haben einen ausreichenden Abstand zum Grundwasser und dringen nicht ins Grundwasser ein. Quellwasser und wasserführende Schichten bleiben unberührt. Eine Versickerung des Niederschlagwassers ist vorgesehen.

### 5.6 **Schutzgut Luft/Klima**

Durch die Planung werden Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete nicht beeinträchtigt.

### 5.7 **Schutzgut Landschaftsbild**

Die geplante Bebauung grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung im Süden an. Südlich und östlich befinden sich landwirtschaftliche Gebäude. Sie greift deshalb nicht in neue Freiräume ein. Das Landschaftsbild wird deshalb nicht beeinträchtigt.

### 5.8 **Bewertung und Ermittlung der Maßnahme**

#### 5.8.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme der neu geplanten Bereiche):

#### 5.8.2 Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung :

Gesamte Fläche als intensiv genutztes Grünland : Gebiete geringer Bedeutung → Kategorie I

#### Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung:

Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung (Eingriffsschwere):

Für das Gebiet ist eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus vorgesehen.

Einstufung: Gesamter Bereich : Typ B 1

Festlegung der Kompensationsfaktoren:

gesamter Bereich                      0,2 - 0,5

Die Kompensationsfaktoren werden durch die vor genannten Maßnahmen gem. 5.1 bis 5.7 wie folgt gemindert:

gesamter Bereich                      0,2 - 0,5                      → 0,40

#### 5.8.3 Ermittlung der Flächen, für die ein Ausgleich erforderlich ist :

Fläche gesamtes Baugrundstück (digital ermittelt) =	600 m <sup>2</sup>
ermittelte Fläche mit erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen	600 m <sup>2</sup>



#### 5.8.4 Berechnung der Ausgleichsflächen:

ermittelte Ausgleichsfläche	= 600 m <sup>2</sup> x 0,40 =	240 m <sup>2</sup>
geplante Ausgleichsfläche		250 m <sup>2</sup>

#### 5.8.3 Gestaltung und Pflege der Ausgleichsfläche :

Bei der geplanten Obstwiese sind mindest je 50 m<sup>2</sup> Fläche ein heimischer standortgerechter Obstbaum, Hochstamm, Stammhöhe mindest 160 cm, Stammumfang mindest 12 cm, zu pflanzen.

Die Obstwiese ist mindestens 1 x jährlich zu mähen (1. Mahd nach dem 15. Juni).

Das Mähgut ist abzutransportieren.

#### 5.9 **Abschließende Bewertung**

Das Baugebiet hat durch die derzeitige Nutzung als intensives Grünland eine sehr geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft.

Durch die Festsetzung der bebaubaren Flächen werden die entstehenden Baukörper unmittelbar an die bereits bestehende Bebauung gerückt und angegliedert.

Durch die festgesetzte Begrünung wird das Landschaftsbild aufgewertet und der Eingriff durch die geplante Bebauung wesentlich minimiert.

Mit der Erbringung einer Ausgleichsfläche von 250 m<sup>2</sup> und durch die Herstellung einer Obstwiese ist eine erforderliche Aufwertung gegeben.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 5.10 **Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung:**

Die Umwelt schützenden Belange dieser Bauleitplanung wurden gemäß § 1a Baugesetzbuch ordnungsgemäß in Abwägung gebracht.

Die Schaffung der erforderlichen Ausgleichsflächen am Geltungsbereich des Plangebietes ist durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ausreichend gesichert.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Ortsrandsatzung wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 S. 1, Nr. 2 u. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.07.2013 bis 05.08.2013 öffentlich ausgelegt.
  - 1a. Eine erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 21.08.2013 bis 05.09.2013.
2. Die Gemeinde Petersdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.03.2013 die Ortsrandsatzung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die Ortsrandsatzung wurde am ..... gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird die Ortsrandsatzung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Ortsrandsatzung eingesehen werden kann.  
Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Petersdorf

Petersdorf, .....

*(Siegel)*

.....  
Johann Settele,  
1. Bürgermeister