ENTWURF

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Hofstetten erlässt aufgrund des
§ 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch und des
§ 10 des BauGB Art. 23 der Gemeindeordnung für den
Freistaat Bayern (GO) folgende Einbeziehungssatzung.

Planzeichen:

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Geplantes Gebäude
- 25.78 — Verbindliche Maßangabe in Metern
- 599/6 — Flurstücknummer
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Abriss
- G — Garage
- Z — Zweifamilienhaus
- II — Anzahl der Vollgeschosse

Einbeziehungssatzung:

§ 1
Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Osten im Ortsteil Hagenheim werden gemäß dem in der Lageplandarstellung festgestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB.
Im Geltungsbereich ist maximal ein Zweifamilienhaus, mit zwei Wohneinheiten, bei der die zweite untergeordnet ist und nicht 60m² Fläche überschreitet, zulässig.

Soweit für ein Gebiet des gemäß §1 festgelegten Innenbereichs nach Inkrafttreten dieser Satzung ein rechtskräftiger Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zuständigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3
Die Bebaubarkeit von Grundstücken, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, bleibt unberührt.

§ 4
Die Errichtung der neuen privaten Zufahrt ist notwendig damit das Grundstück richtig erschlossen ist.
Es ist nicht zulässig, Mauern auf den Grenzen des Geltungsbereiches zu errichten.
Eine Aufschüttung in dem Geltungsbereich ist nicht gestattet.

§ 5
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

1. Anlass und Grundzüge der Satzung

Der Eigentümer des ausgewiesenen Flurstücks möchte auf das unbebaute Grundstück ein Zweifamilienhaus, mit zwei Wohneinheiten, bei der die zweite untergeordnet ist und nicht 60m² Fläche überschreitet, mit Garage errichten. Die geplante Bebauung steht im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung von Hagenheim.
Die Gemeinde Hofstetten möchte diese Bauabsicht unterstützen und hat sich entschlossen, mit dieser Einbeziehungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Das geplante Vorhaben stellt weiterhin kein Vorhaben dar, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst, ebenso ist keine Beeinträchtigung von Schutzgüter zu erwarten.

Der §34 Abs. 4 ermächtigt Gemeinden dazu, einzelne Außenbereichsgrundstücke, die im Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen stehen, einzubeziehen.
Voraussetzung ist, dass die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt ist.

2. Erschließung

Die Erschließung ist über den, bereits bestehenden Hauptstraße und einer neu zu errichtenden privaten Zufahrt gesichert.
Das Abwasser wird über die bestehende Kanalisation entsorgt. Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück selbstständig entsorgt und versickert werden. Die Trinkwasserversorgung ist über die bestehende Leitungen gesichert. Die Abfallbeseitigung erfolg durch den Landkreis Landsberg am Lech. Die bestehenden Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen können die zusätzliche Bebauung ohne zusätzliche Maßnahmen aufnehmen.

Hinweis:
Alle Vorrichtungen für die Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur müssen, nahe der öffentlichen Straße, angebracht werden.
Briefkästen und Mülltonnen müssen so zugänglich sein, dass die Nutzung der neuen privaten Stichstraße nicht notwendig ist.
Die neue und private Erschließung wird auf eigene Gefahr errichtet. Der Bauherr ist selbst zuständig, für die Abklärung der Rettungswege und Feuerwehrzufahrten.

3. Immissionen

Immissionen durch die landwirtschaftlichen Betrieben der angrenzenden Bebauung müssen hingenommen werden.

4. Sonstiges

Nach den vorliegenden Erkenntnissen befinden sich in dem Gebiet keine Altlastenverdachtsflächen.
Über das Grundstück mit der Flur Nr. 599/6 der Gemarkung Hagenheim, Gemeinde Hofstetten, sind im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) - sog. Altlastenkataster - keine Eintragungen entsprechnend Art. 3 Bayrisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) vorhanden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass dies keine Garantie dafür ist, dass dieses Grundstück tatsächlich frei von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ist, da aufgrund der Geländehistorie nicht qualifizierte Bodenauffüllungen nicht ausgeschlossen werden können.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anhaltspunkte, die für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und dem Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach § 1 Ab2. 6 Nr. 7 BauGB sind, sind nicht bekannt. Aus diesem Grund wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Satzung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Einbeziehungssatzung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände, der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ist demnach nicht erforderlich.

GEMEINDE HOFSTETTEN Einbeziehungssatzung mit Begründung Flur.-Nr.: 599/6, Gemarkung Hagenheim Lageplan M 1: 1000	Aufgestellt am 21.05.2025

Verfahrensvermerke:

1. Beschluss zur Aufstellung einer Satzung
Der Gemeinderat Hofstetten hat in der öffentlichen Sitzung vom 21.05.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 599/6 Gem. Hagenheim beschlossen. Der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) erfolgte am 21.05.2025 in der Planfassung vom 21.05.2025. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.20xx ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB).

2. Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB
Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 12.05.2025 hat in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx stattgefunden. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx.

3. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.20xx die Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 599/6 mit Begründung beides in der Fassung vom xx.xx.2025 gem. § 34 Abs. 4 und 5 BauBG sowie § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hofstetten, den_____ _____
Högenauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

4. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbeziehungssatzung und seine Festsetzungen durch Zeichnung Farbe, Text und Schrift mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats Hofstetten übereinstimmen

Hofstetten, den_____ _____
Högenauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

5. Bekanntmachung
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am (§ 34 Abs. 6 i. V.m.§ 10 Abs. 3 BauGB).

Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauBG wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

6. In-Kraft-Treten
Mit der Bekanntmachung trat die Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 599/6 Gem. Hagenheim mit Begründung beides in der Fassung vom xx.xx.2025 in Kraft (§ 34 Abs. 6 i. V. m.§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hofstetten, den_____ _____
Högenauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

Planfassung vom 21.05.2025

DIPL.ING.ARCHITEKT+STADTPLANER
JOHANNES WOLFFHARDT
RÖMERKESSELSTRASSE 11 86925 FUCHSTAL-ASCH
TEL 08243/99370-91 FAX -94
EMAIL: info @architekt-wolffhardt.de
WEB: www.architekt-wolffhardt.de