

# **Gemeinde Hofstetten**

## **Bebauungsplan Hofstetten „Ostend“**



**Gemeinde Hofstetten,  
vertreten durch die Erste Bürgermeisterin Högenauer  
Landsberger Str. 53  
86928 Hofstetten  
Telefon: 08196-827  
Fax: 08196-9345250**

### **Inhaltsverzeichnis:**

- 1. Teil 1 Bebauungsplan mit Übersichtslageplan**
- 2. Teil 2 Festsetzungen durch Text**
- 3. Begründung zum Bebauungsplan**
- 4. Zusammenfassende Erklärung**

**PRÄAMBEL:**

Die Gemeinde Hofstetten erlässt, aufgrund des § 1 bis § 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung BauNVO, diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

**FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**






**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete ( § 4 BauNVO)




**2. Mass der baulichen Nutzung**

<b>WA</b>	E+D	Allgemeines Wohngebiet	Edgeschoss und Dachgeschoss
GRZ Gebäude 0,3		Max. zulässige Grundflächenzahl für Gebäude	
GRZ bef. Flächen 0,6		Max. zulässige Grundflächenzahl für alle befestigten Flächen, inkl. Gebäude	
<b>A</b>	o	Nur Einzelhäuser zulässig	offene Bauweise
ii		max. 2 Vollgeschosse, wobei das 2. Vollgeschoss ein Dachgeschoss sein muss	



**3. Bauweise, überbaubare Flächen**

-  Hauptflrichtung senkrecht zur Straße, Vorschlag Gebäudestellung
-  Vorschlag Garagenstellung
-  Baugrenze
-  Strassenbegrenzungslinie
-  Öffentliche Verkehrsfläche




**4. Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft**

-  Neu zu pflanzende Bäume (Bepflanzung gemäss 10.3 der Festsetzungen durch Text)
-  zu erhaltende Bäume
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Öffentliche Grün- und Ausgleichsfläche mit Maßnahmen zur Herstellung und Pflege gemäß 10.5. der Festsetzungen durch Text.

**5. Sonstige Planzeichen**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  z.B. Verbindliche Massangabe in Metern

**Hinweise und Nachrichtliche Übernahme**

-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  300 / 1 Flurstücknummer
-  Bestehende Wohngebäude bzw. Nebengebäude

<b>WA</b>	E+D
GRZ Gebäude 0,3	
GRZ bef. Flächen 0,6	
<b>A</b>	o
ii	



Übersichtsplan Hofstetten M 1: 5000



Bebauungsplan M 1:1000

**GEMEINDE HOFSTETTEN**  
**Bebauungsplan Ostend**  
**Teil 1: BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000**  
**Übersichtsplan M 1: 5000**

Aufgestellt, am 29.09.2021  
 geändert, am 09.02.2022  
 geändert, am 04.05.2022

- Verfahrensvermerke:**
- Der Gemeinderat Hofstetten hat in der Sitzung vom 29.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Ostend" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.2021 hat in der Zeit vom 19.10.2021 bis 22.11.2021 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.2021 erfolgte am 05.11.2021. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 07.10.2021 hingewiesen.
  - Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 09.02.2021 gefasst.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2022 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2022 bis zum 04.04.2022 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2022 bis 01.04.2022 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 18.02.2022 hingewiesen.
  - Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.05.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.05.2022 und die Begründung in der Fassung vom 04.05.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.
- Hofstetten, den \_\_\_\_\_  
 Högenuauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)
8. Ausfertigung  
 Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnung Farbe, Text und Schrift mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats Hofstetten übereinstimmen
- Hofstetten, den \_\_\_\_\_  
 Högenuauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)
9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 28.06.2022 (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan 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 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.05.2022 und die Begründung, in der Fassung vom 04.05.2022 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)
- Hofstetten, den \_\_\_\_\_  
 Högenuauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

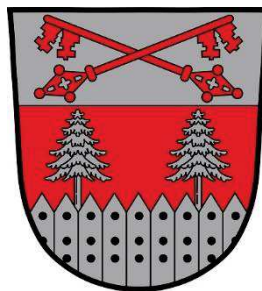
Planfassung vom 04.05.2022

**Architektur- und Ingenieurbüro:**  
 Dipl. Ing. FH Robert Schenk  
 Dipl. Ing. TU Max Lang  
 Am Gewerbering 12, 86932 Pürgen-Lengenfeld  
 Tel: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55



## Gemeinde Hofstetten

# Bebauungsplan Hofstetten „Ostend“



Gemeinde Hofstetten,  
vertreten durch die 1. Bgm. Högenauer  
Landsberger Str. 53  
86928 Hofstetten  
Telefon: 08196 827  
Fax: 08196 9345250

## 2. Festsetzungen durch Text

in der Fassung vom 04.05.2022

### Präambel:

Die Gemeinde Hofstetten erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §8 ff Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

## 1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1.1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

## 2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für Gebäude und 0,6 für alle befestigten Flächen, einschließlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Die Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 BauNVO findet darüber hinaus keine Anwendung.

2.2. Es sind maximal 2 Vollgeschosse erlaubt, wobei das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet sein muss.

2.3. Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Unterkante Sparren, darf 1.50 m nicht überschreiten.

2.4. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen, sind bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> je Einzelhaus, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.5. Für die Abstandsflächen gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächentiefe) der Gemeinde Hofstetten.“

## 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

3.1. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

## 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

4.1. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

4.2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

## 5. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB)

5.1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf 500 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern festgesetzt.

## 6. Flächen und Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken (§9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hofstetten. Abweichend zur Stellplatzsatzung müssen für jede Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

6.2. Garagen müssen mind. 6,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt errichtet werden.

Dieser Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Zufahrtsbereich kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

6.3. Garagen müssen entweder als Grenzgaragen oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m von Grundstücksgrenzen entfernt errichtet werden. Garagen mit einem geringeren Abstand als 1,0 m von Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Grenzgaragen, die an einer gemeinsamen Grenze errichtet werden, müssen zusammengebaut werden. Zusammengebaute Garagen mit Satteldächer müssen bei gleicher Firstrichtung mit gleicher Dachneigung und an der Straßenseite mit gleicher Traufhöhe ausgebildet werden. Die Fassaden müssen einheitlich gestaltet werden.

## 7. Bauliche Gestaltung

7.1. Aus Hochwasserschutzgründen soll der Erdgeschossfußboden (OKFFB-EG) mindestens 0,35 m und darf max. 0,50 m über der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen am Fahrbahnrand im Bereich der Gebäudemitte, liegen. Ausnahmen davon können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

7.2. Die Dachneigung wird auf 25 bis 35 Grad festgelegt.

7.3. Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in ziegelrotem Farbton zu erfolgen. Als Dachform für Wohngebäude und Garagen sind nur Satteldächer zulässig. An die Hauptgebäude können Seitenflügel (Wiederkehren) mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, die Firsthöhe des Anbaues muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptfirstes liegen.

7.4. Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgiebel) sind zulässig. Die Länge der Aufbauten darf 30 % der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Aufbauten muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachaufbauten und Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. In jeder Dachfläche sind maximal 2 Dachgauben zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.

7.5. Der Dachüberstand an Giebel und Traufe muss mindestens 0,5 m betragen. Ausgenommen hiervon sind Dächer von Grenzgaragen im Bereich der angebauten Grenzen.

7.6. Wohngebäude sind auf rechteckigen Grundrissen, mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1:1,20, zu errichten. Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.

7.7. Es sind nur Putz- und Holzfassaden zulässig. Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Sichtmauerwerk, Faserzement- und Metallplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.

7.8. Das Gelände an Gebäuden in Hanglage muss so weit angefüllt werden, dass Kellergeschosse maximal 1,5 m, gemessen von (OKFFB-EG), sichtbar sind.

## 8. Einfriedungen

8.1. Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Hofstetten.

8.2. Zaunsockel sind unzulässig.

8.3. Einfriedungen müssen mit einem Mindestabstand von 15 cm über Oberkante fertiges Gelände ausgeführt werden.

## 9. Versorgungsanlagen und Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

9.1 Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden, in diesen Bereichen können die Grundstücke mit Leitungsrechten belastet werden. Wegen der von den Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.

9.2 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilerschränken mit den Abmaßen: L/B/H 1,0 / 0,35 / 1,20 zu gestatten.

9.3. Sendemasten für Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

## 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Grünordnung

10.1. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

10.2 Im Baugebiet ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit keine Versickerung möglich. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser muss in den gemeindlichen Oberflächenwasserkanal unter Beachtung folgender Auflagen erfolgen:

a) Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung (naturnah gestalteter Teich oder unterirdischer Wasserbehälter) zu sammeln und zu reinigen. Je Grundstück ist ein Speichervolumen von mindestens 5 m<sup>3</sup> nachzuweisen. Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers soll, wenn möglich über eine entleerbare Schwimmerdrossel und einen Notüberlauf erfolgen.

b) Abschluss eines Gestattungsvertrages zur Einleitung des Niederschlagswassers mit der Gemeinde Hofstetten.

c) Das Niederschlagswasser ist nach der Rückhalteeinrichtung in eine Muldenversickerung bzw. einer Rigolenversickerung mit Sickerrohren und Rückstauklappe in den Reinigungsschacht und von dort in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Fläche der Rigolenversickerungsanlage muss mindestens 20% der angeschlossenen Dachgrundfläche betragen. Die unterhalb der Sickerrohre eingebrachte Kiesschicht muss eine Mindestdicke von 60 cm aufweisen.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) zuzuführen. Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

10.3 Die nicht bebauten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten.

a) Pro 250 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche muss in dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung als Hochstamm, vorzugsweise Wildapfel, Vogelkirsche, Mehlbeere, Eberesche, Wildbirne, oder ein Obstbaum einer standortgerechten Apfel-, Birnen- oder Zwetschgensorte als Hochstamm gepflanzt werden. Die Bäume müssen auf Dauer erhalten werden.

b) Entlang der öffentlichen Flächen sind für Hecken möglichst heimische, standortgerechte Laubsträucher oder Beerensträucher zu verwenden.

10.4. Die Grundstücke sind an den Grenzen im Höhengniveau anzugleichen. Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen sind in den Bauplanungsunterlagen darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden. Abmauerungen an den Grundstücksgrenzen sind nicht erlaubt.

10.5. Die Öffentliche Grün- und Ausgleichsfläche wird mit folgenden Maßnahmen hergestellt und gepflegt:

Die Fläche wird als Streuobstwiese (artenreiches Grünland) angelegt.

Zur Verwendung kommen Hochstämme mit einem Stammumfang mit 8-10 cm, folgender Sorten:

Äpfel:	Sauerkirschen:
- Großer Rheinischer Bohnapfel	- Koröser Weichsel
- Rosana	- Schwäbische Weinweichsel
- Florina	
- Roter Boskop	Zwetschgen:
- Schöner von Nordhausen	- Feilnbacher Zwetschke
- Kaiser Wilhelm	- Schönberger Zwetschke

Der Pflanzabstand soll mindestens 10\*10 m betragen. Die Grünfläche wird über einen Zeitraum von 3 Jahren ausgehagert und zwei bis dreimal jährlich mit Abfuhr des Mahdguts gemäht. Nach der Aushagerung darf die erste Mahd frühestens nach dem 15. Juni erfolgen. Der zweite Schnitt erfolgt kurz vor der Obsternte. Die Flächen dürfen nicht gedüngt und das Mahdgut muss abgefahren werden.

## 11. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB (A) nicht überschreiten. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III) vom Februar 2011 verwiesen.

## 12. Hinweise

### **Hinweise zu landwirtschaftlichen Flächen und landwirtschaftlichen Betrieben:**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und durch landwirtschaftliche Betriebe, die sich in unmittelbarer Nähe befinden, Emissionen auftreten können. Das kann zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelastigungen im Wohngebiet führen. Die ortsüblichen Immissionen sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn sie nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

### **Hinweise zu Bodendenkmälern:**

Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmäler) bzw. dem Landratsamt Landsberg am Lech bekannt zu machen.

### **Restrisikohinweis:**

Aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse und von evtl. auftretender Staunässe wird



empfohlen, Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden.

Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Lage des Baugebietes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein potentielles Restrisiko besteht, dem nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherren zu tragen ist.

#### **Hinweise zur Kanalisation:**

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigung nach § 58 WHG besteht. Auf die Notwendigkeit von Vorkehrungen durch Rückstau aus dem gemeindlichen Kanal wird hingewiesen. Der Bauherr ist für diese Maßnahmen selbst verantwortlich. Die Gemeinde schließt hierfür jegliche Haftung aus.

#### **Hinweise zu Drainagen:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können sich Drainageleitungen zur Entwässerung der Fläche befinden. Sollten im Zuge von Tiefbauarbeiten Drainageleitungen freigelegt, oder beschädigt werden, müssen diese umgelegt bzw. wieder instandgesetzt werden.

#### **Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz:**

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

#### **Hinweise zum Schutz vor Überflutung infolge von Starkregen:**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

#### **Hinweise zum Baugrund und Grundwasser:**

Die Erkundungen des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- oder Schichtenwasser sichern muss.

#### **Hinweise vorsorgender Bodenschutz:**

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.



## **VERFAHRENSVERMERKE:**

1. Der Gemeinderat Hofstetten hat in der Sitzung vom 29.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Hofstetten "Ostend" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.2021 hat in der Zeit vom 19.10.2021 bis 22.11.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.09.2021 erfolgte am 05.11.2021. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 07.10.2021 hingewiesen.
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 09.02.2022 gefasst.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2022 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2022 bis zum 04.04.2022 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2022 bis 01.04.2022 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 18.02.2022 hingewiesen.
7. Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.05.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.05.2022 und die Begründung in der Fassung vom 04.05.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

Hofstetten, den \_\_\_\_\_  
Högenauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

### 8. Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnung Farbe, Text und Schrift mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats Hofstetten übereinstimmen

Hofstetten, den \_\_\_\_\_  
Högenauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

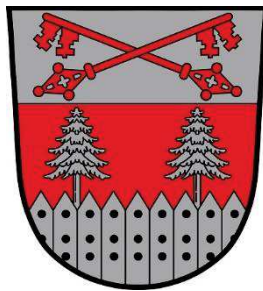
9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 28.06.2022 (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauBG wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.05.2022 und die Begründung, in der Fassung vom 04.05.2022 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hofstetten, den \_\_\_\_\_  
Högenauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

Planverfasser  
Architektur- und Ingenieurbüro Schenk & Lang  
Am Gewerbering 12  
86932 Pürgen-Lengenfeld  
.....  
(Dipl. Ing. (FH) Robert Schenk, Stadtplaner)

**Gemeinde Hofstetten**

# **Bebauungsplan Hofstetten „Ostend“**



**Gemeinde Hofstetten,  
vertreten durch die 1. Bgm. Högenauer  
Landsberger Str. 53  
86928 Hofstetten  
Telefon: 08196-827  
Fax: 08196-9345250**

## **3. Begründung**

**in der Fassung vom 04.05.2022**

# INHALTSVERZEICHNIS

## **1.0 Anlass und Grundzüge der Planung**

## **2.0 Grundsätze des Bebauungsplanes**

- 2.1. Lage und Größe des Baugebietes
- 2.2. Geltungsbereich
- 2.3. Art der baulichen Nutzung
- 2.4. Maß der baulichen Nutzung
- 2.5. Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke
- 2.6. Erschließung
- 2.7. Erneuerbare Energien

## **3.0 Städtebauliche Einordnung, Planungsziele**

## **4.0 Umweltbericht**

- 4.1. Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung
- 4.2. Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung
- 4.3. Monitoring- Überwachung der Umweltauswirkungen

## **5.0 Kostenschätzung**

## **6.0 Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen**

- 6.1. Immissionsschutz
- 6.2. Hinweise

## **7.0 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

## 1.0 Anlass und Grundzüge der Planung

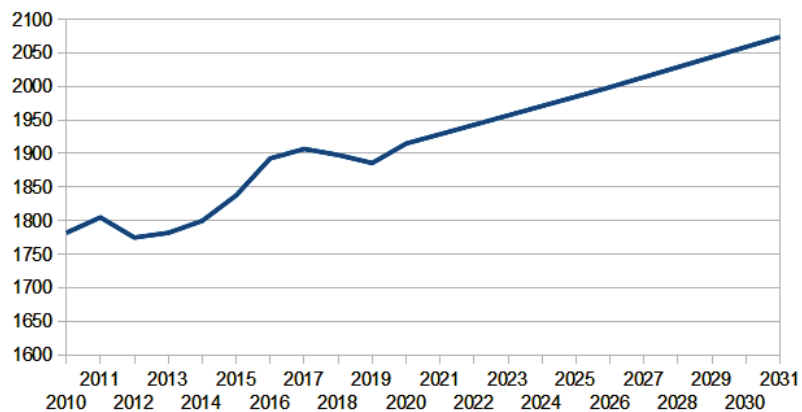
Der Gemeinderat der Gemeinde Hofstetten hat am 29.09.2021 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet Hofstetten „Ostend“ beschlossen.

Die Gemeinde Hofstetten befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum (Vgl. Strukturkarte LEP Bayern) der Region 14 München (Vgl. LEP Bayern Anhang 4 Regionen). Bis zum Jahr 2030 ist in der Region mit einem Bevölkerungswachstum von rund 10,3% zu rechnen. Dabei profitiert die Region insbesondere von „Wanderungsgewinnen gegenüber dem übrigen Bundesgebiet und dem Ausland“ (Vgl. LEP Bayern Anlage 1 – Bevölkerungsvorausberechnung).

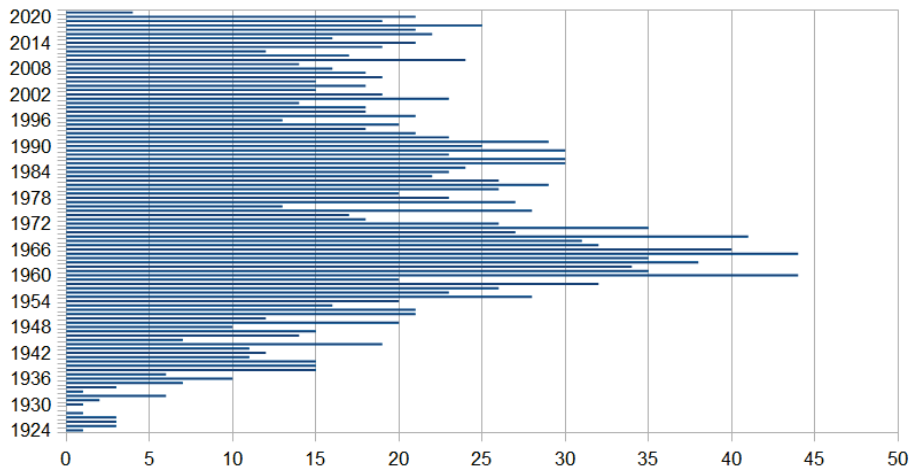
Für die Gemeinde Hofstetten lässt sich der Bevölkerungswachstum wie folgt prognostizieren:

Derzeit leben rund 1900 Einwohner in Hofstetten, bis zum Jahr 2030 wird die Bevölkerungszahl auf 2059 steigen – ein prozentualer Zuwachs von 8,37%.

Das folgende Diagramm zeigt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hofstetten in den Jahren 2010 bis 2031.



Hinsichtlich des stetigen Bevölkerungswachstums ist der Bedarf an Wohnraum gegeben. Im Zuge der Maßnahme wird darauf hingewiesen, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen insbesondere in Bezug auf den demografischen Wandel zukunftsweisend sind. Folglich ist bei der Gestaltung der Gebäude darauf zu achten, dass diese entsprechend dem Flächenbedarf der Bewohner flexibel gestaltet und umgenutzt werden können.



Die vorangegangene Grafik zeigt die Altersverteilung der Gemeinde Hofstetten nach Geburtsjahrgängen. (Diagramme auf Grundlage der Statistik der Regierung von Oberbayern) Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums und der hohen Nachfrage an Bauparzellen für einheimische Familien, hat sich die Gemeinde Hofstetten entschieden, dieses Baugebiet auszuweisen. Langfristiges Ziel der Gemeinde ist es, eine gute Altersstruktur der Bevölkerung zu wahren, indem Einheimischen und Zugezogenen aller Altersklassen eine hohe Lebensqualität geboten wird.

Entsprechend des LEP Bayern 2.2.5 (G) Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums wird folgendes innerhalb der Ortsstrukturen gewährleistet:

- die örtliche Nahversorgung wird durch einen Supermarkt garantiert, der sich in ca. 1,3 km Entfernung zum Baugebiet befindet
- unter anderem sorgen zahlreiche handwerkliche Betriebe für Arbeitsplätze innerhalb der Ortsgrenzen
- Bildungseinrichtungen (Grundschule) und Kinderbetreuungseinrichtungen (Kindertagesstätte) sind im Sinne der dörflichen Entwicklung vorhanden
- Allgemeinmediziner
- örtliche Vereine steigern das allgemeine Wohlbefinden und folglich die Lebensqualität
- zentrale, überörtliche Einrichtungen sind in zumutbarer Entfernung erreichbar:
  - Mittelzentrum: Landsberg am Lech (ca. 11 km)
  - Oberzentrum: Weilheim i.OB (ca. 30 km)
  - Metropole: Augsburg (ca. 55 km)
  - Metropole: München (ca. 60 km)

Folglich erscheint der Ort Hofstetten für Einheimische und Fremde als besonders attraktiv und gemäß LEP 3.1 (G) stellen die neuen Bauflächen eine flächensparende und kostengünstige Lösung dar.

Im Zuge der Planung werden die Bauwerber darauf hingewiesen im Rahmen der ortstypischen Strukturen auch über flächensparendere Siedlungs- und Erschließungsformen nachzudenken. Insbesondere der demographische Wandel soll bei der Grundrissgestaltung berücksichtigt werden.

Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Seedorfstraße liegt im Norden des Baugebietes und wird für die Erschließung herangezogen.

Da das Gebiet an die bestehenden Siedlungsstrukturen angrenzt wird eine Zersiedlung vermieden. Die Grundsätze des LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot werden durch die Wahl des städtebaulich integrierten Standortes erfüllt.

Die vorgesehene Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofstetten wird entsprechend geändert und im Parallelverfahren ausgelegt.

Für den Bebauungsplan werden Teile des Grundstücks mit der Flurnummer 319/2 überplant. Die Fläche wurde bis zum Erwerb durch die Gemeinde Hofstetten bzw. bis zu dessen baulicher Umsetzung intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## 2.0 Grundsätze des Bebauungsplanes

### 2.1 Lage und Größe des Baugebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand von Hofstetten.  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,4305 ha.  
Das Gelände neigt sich von Norden nach Süden um ca. 1 m.

### 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Hofstetten:

#### Flur Hofstetten:

**Flurstück Fl.Nr. 319/2 sowie die angrenzenden Straßenraumflächen.**

**Die Grenze des Baugebietes ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.**

### 2.3 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine ortsübliche und den Bauwerbern angepasste Bebauung geschaffen. Insgesamt werden 3 neue Grundstücke mit Grundflächen zwischen ca. 600 m<sup>2</sup> und ca. 980 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 15 Jahren, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes, bebaut wird.

### 2.4 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan maximal zulässige GRZ für Gebäude wird auf 0,3 festgesetzt, für alle befestigten Flächen, einschließlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, beträgt die maximal zulässige GRZ 0,6. Dies soll den Bauwerbern ermöglichen, entsprechende Garagen und Stellplätze mit den dazugehörigen Zufahrten errichten zu können. Genauer definiert werden die Garagen und Stellplätze über die örtlich geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde Hofstetten.

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Geschosshöhe von 2 Vollgeschossen gilt als Obergrenze, wobei das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet sein muss.

Baulandberechnung:

Fläche des Geltungsbereiches	0.3620 ha	
Neue Bauflächen	0.2270 ha	52,72 %
Bestehende Straßenraumflächen	0.0685 ha	15,93 %
Neue Grün-Ausgleichsfläche	0.1350 ha	31,35 %
-----		
Neu ausgewiesene Gesamtfläche	0.4305 ha	100,0 %
=====		

## **2.5 Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke**

Im Planbereich sind generell nur Einzelhäuser zugelassen. Unter Berücksichtigung der traditionellen dörflichen Baukultur werden relativ große Grundstücke ausgewiesen.

Die Durchschnittsgröße der vorgesehenen Bauparzellen beträgt 727 m<sup>2</sup>.

Im südlichen Bereich des Gebiets wird eine großzügige öffentliche Grün- und Ausgleichsfläche geplant, welche den Ortsrand langfristig stärkt.

Die vorgegebene offene Bauweise entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter. Aufgrund der bestehenden Bauweisen und Bauformen im angrenzenden, bereits bestehenden Baugebiet hat sich die Gemeinde entschlossen, ähnliche, jedoch etwas liberalere Festsetzungen festzuschreiben.

Die Dachneigung wird auf 25 bis 35 Grad festgesetzt. Der Kniestock, gemessen von OK Rohdecke des Dachgeschosses bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Unterkante Sparren, darf 1,5 m nicht überschreiten.

## **2.6 Erschließung**

### **Äußere Erschließung**

Das Planungsgebiet grenzt an die bestehende Seedorfstraße. Innerhalb des Geltungsbereiches werden keine neuen Straßen vorgesehen. Der historische Ortskern der Gemeinde Hofstetten, mit ehemaliger Schule, welche heute das Rathaus beheimatet, und Kirche, liegt ca. 650 m entfernt. Durch das weitere Verkehrsnetz gelangt man zur überörtlichen Infrastruktur (B17 und A96).

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächste Bushaltestelle „Hofstetten Kirche“ befindet sich ca. 600 m entfernt. Von Montag bis Samstag werden Landsberg am Lech und Dießen am Ammersee angefahren. Zusätzlich verkehren Schulbuslinien in Richtung St. Ottilien und Schondorf.

### **Stellplatzbedarf**

Die Bedarfswerte für Stellplätze sind in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hofstetten festgelegt.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Hofstetten sichergestellt (LEP 7.2.3 (Z)).

### **Abwasserentsorgung**

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer werden in den öffentlichen Abwasserkanal der Gemeinde Hofstetten eingeleitet, der im Zuge des Straßenbaus verlängert wird.

### **Oberflächenentwässerung**

Auf den Grundstücken ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Baugrundgutachten liegt vor) keine Versickerung möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung, wie einem naturnahen Teich oder einem unterirdischen Wasserbehälter, zu sammeln und zu reinigen. Anschließend ist das Wasser über eine Muldenversickerung bzw. einer



Rigolenversickerung mit Sickerrohren und Rückstauklappe in den Reinigungsschacht und von dort in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Fläche der Rigolenversickerungsanlage muss mindestens 20% der angeschlossenen Dachfläche betragen. Die Gemeinde begrüßt zudem eine Wiederverwertung und Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung etc..

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen private Garagenflächen, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (z.B. aus Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine etc.) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

## **Stromversorgung**

Die Belieferung des ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der LEW-Verteilnetz GmbH Augsburg gesichert. Sämtliche Neubauten, die einen Stromanschluss benötigen, werden mittels Erdkabel angeschlossen.

Falls für das künftige Niederspannungs-Kabelnetz der Gebäude der Einbau von weiteren Kabelverteilerschränken notwendig ist, gilt folgendes:

Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt und die LEW-Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die Festsetzung der genauen Standorte ergibt sich erst im Rahmen der Netzprojektierung.

## **2.7. Erneuerbare Energien**

### Regenerative Energiequellen

Das Planungsgebiet schließt an die bestehenden Erschließungsstrukturen an. Eine gesamtheitliche Lösung in Bezug auf erneuerbare Energien, wie sie durch Biomasse, Kraft-Wärme-Kopplungen, etc. möglich wäre, ist im Planungsbereich als nicht sinnvoll anzusehen. Insbesondere ist die Bereitschaft der Bauwerber, sich zentralen Lösungen anzuschließen, derzeit im ländlichen Raum zu gering.

Dennoch soll der Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt und den Bauwerbern hierzu der rechtliche Rahmen gegeben werden, sodass die Ziele des LEP Bayern 6.2.1 erfüllt werden.

Privat geregelte Systeme zur Erzeugung erneuerbarer Energien, wie Sole-Wasser-, Wasser-Wasser- bzw. Luft-Wasser-Wärmepumpen mit PV-Stromerzeugung, sind entsprechend ausgereift. Die textlichen Festsetzungen geben der Bauherrschaft alle Möglichkeiten umweltfreundliche und erneuerbare Formen der Energieversorgung zu nutzen. Die Gebäudeausrichtungen und die Dachneigungen ermöglichen eine optimale Nutzung von regenerativen Energiequellen. Auf eine Nutzung von fossilen Brennstoffen soll, wenn möglich, verzichtet werden.

## **3.0 Städtebauliche Einordnung, Planungsziele**

Die Gemeinde Hofstetten gehört zu den Gemeinden, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gefördert werden soll. Es ist Ziel der Gemeinde, Wohn- und Gewerbegebiete zu fördern, die langfristig den Bedarf und die

Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung decken und einen geregelten Zuzug ermöglichen. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen und dem hierdurch entstehenden Bevölkerungszuwachs muss auch die entsprechende Infrastruktur erweitert werden.

## 4.0 Umweltbericht

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung als Bestandteil des Aufstellungsverfahrens werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

### 4.1. Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung

#### **a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt:**

Das Planungsgebiet gehört naturräumlich zum Ammer-Loisach-Hügelland. Geprägt ist diese Landschaft durch das voralpine Moor- und Hügelland. (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt: Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern)

Die überplante Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Umwidmung der landwirtschaftlichen Fläche in ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit entsprechender qualifizierter Begrünung auf den öffentlichen Flächen, verbessert sich die Situation für Fauna, Flora und Habitate.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt als gering einzustufen.

#### **b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:**

FFH- und Vogelschutzgebiete befinden sich weder im Geltungsbereich des Planbereiches noch im weiteren Umgriff. Durch die Umwidmung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und einer entsprechenden qualifizierten Begrünung, verbessert sich die Situation für Fauna, Flora und Habitate.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden FFH- und Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

#### **c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt:**

Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu rechnen.

#### **d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:**

Aufgrund der Lage des allgemeinen Wohngebiets und der großen Entfernung zur Kirche und sonstige Kulturgüter sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **e) Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, den damit verbundenen Neubauten und durch die gesetzlichen Regelungen der EnEV werden nur geringe zusätzliche Emissionen frei.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen ist durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Landsberg am Lech und die Abwasserbeseitigung durch die Kanalisation der Gemeinde Hofstetten sichergestellt.

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **f) Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen:**

Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf umweltbezogene Pläne.

#### **g) Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat nur geringe Auswirkungen auf die Erhaltung der Luftqualität.

### **4.2. Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung**

#### **4.2.1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)**

Eine qualifizierende Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung.

##### **Teil A Bewertung des Ausgangszustandes:**

Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den **Bedeutungen der Schutzgüter**. Die ausgewiesene Fläche ist ein intensiv genutztes Grünland (Intensivgrünland) und wird demnach als **Gebiet mit geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie 1**) eingestuft.

#### **4.2.2. Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung**

Die **Ausgestaltung der geplanten Bebauung** (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Im Wesentlichen dient dazu die **Grundflächenzahl (GRZ)** oder die **Grundfläche**.

**Die maximal zulässige GRZ wird im Bebauungsplan auf 0,3 festgelegt.**

#### **4.2.3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Die ausgewiesenen Flächen werden im Bestand der Kategorie I als Gebiet mit geringer Bedeutung und in der Planung als Gebiet mit einem niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B Feld B I) mit geringer Eingriffsschwere zugewiesen.

**Aufgrund der geringen „Eingriffsschwere“, dem Ausgleich im Baugebiet und dem integrierten Grünordnungsplan wird ein Ausgleich von 0,3 ermittelt.**

**Die Summe der neuen Nettobauflächen beträgt 0,2180 ha, daraus resultiert eine Ausgleichsfläche in Höhe von 0,0654 ha. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen**

**Grün- und Ausgleichsflächen betragen 0,1304 ha. Somit ist kein weiterer Ausgleich an anderer Stelle erforderlich. Die Fläche wird als Streuobstwiese, mit einem Entwicklungszeitraum von 10 Jahren, mit zweimaliger Mahd im Jahr angelegt und an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern) gemeldet. Die Grünfläche wird über einen Zeitraum von 3 Jahren ausgehagert und zwei bis dreimal jährlich mit Abfuhr des Mahdguts gemäht. Nach der Aushagerung darf die erste Mahd frühestens nach dem 15. Juni erfolgen. Der zweite Schnitt erfolgt kurz vor der Obsternte. Die Flächen dürfen nicht gedüngt und das Mahdgut muss abgefahren werden.**

**Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen, schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.**

Die geplanten Grünstrukturen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.

#### **4.3. Monitoring- Überwachung der Umweltauswirkungen**

**Die Gemeinde Hofstetten beabsichtigt die Umweltauswirkungen ihrer Planungen regelmäßig zu überprüfen. Sollten sich unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, wird die Gemeinde Hofstetten geeignete Abhilfemaßnahmen einleiten.**

## 5.0. Kostenschätzung

Die Kostenermittlung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erfolgt nach derzeitigen Preisen

Menge ca.	Einheit	Bezeichnung	EH-Preis ca.	Kosten ca.	Einnahmen ca.
<b>5.1. Wasserversorgung</b>					
a)	50 lfm	Hauptstrang	150,00	7.500,00	
b)	3 Stck	Hausanschlüsse privat	700,00	2.100,00	
c)	1 Stck	Hydrant	2.000,00	2.000,00	
<b>Summe Wasserversorgung</b>				<b>11.600,00</b>	

<b>5.2. Abwasserentsorgung</b>					
a)	50 lfm	Hauptsammler	300,00	15.000,00	
b)	3 Stck	Hausanschlüsse privat	2.500,00	7.500,00	
c)	3 Stck	Hausanschlüsse öffentlich	1.000,00	3.000,00	
<b>Summe Abwasserentsorgung</b>				<b>25.500,00</b>	

<b>5.3. Strassen, Wege, öffentliche Grünflächen</b>					
a)	200 m <sup>2</sup>	Fahrbahnen	170,00	34.000,00	
b)	50 m	Entwässerung	100,00	5.000,00	
c)	1 Stck	Beleuchtungen	5.000,00	5.000,00	
d)	1350 m <sup>2</sup>	Grünflächen	5,00	6.750,00	
e)	1 psch.	Bepflanzung	8.000,00	8.000,00	
<b>Summe Strassen, Wege, öff. Grünflächen</b>				<b>58.750,00</b>	

<b>Summe Kosten</b>				<b>95.850,00</b>	
---------------------	--	--	--	------------------	--

Die Ausgaben für die Erschließungsmaßnahme werden über einen Ablösevertrag abgerechnet.

<b>5.5. Jährliche Unterhaltungskosten</b>					
a)	1 psch.	Wasserversorgung	500,00	500,00	
b)	1 psch.	Abwasserentsorgung	500,00	500,00	
c)	1 psch.	Straßen	500,00	500,00	
<b>Summe Unterhaltungskosten</b>				<b>1.500,00</b>	

Der Gemeinde entstehen durch die städtebauliche Maßnahme jährliche Unterhaltungskosten

in Höhe von ca.

1.500,00
----------

Die Finanzierung der Kosten wird durch den Haushalt der Gemeinde Hofstetten gewährleistet. Die genaue Kostenermittlung erfolgt mit der baureifen Planung der Erschließungsmaßnahme. Entsprechende Änderungen der Kosten werden nachgetragen.

## 6.0 Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen

### 6.1. Immissionsschutz:

Auf der Fl. Nr. 329 befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen, das aus einer Rinderhaltung mit derzeit ca. 200 Großvieheinheiten – GV- Rindern besteht, die in dem südlichen Stallgebäude untergebracht sind. Westlich des Stallgebäudes befinden sich zwei offenen Güllegruben und drei Fahrsilos, die ebenfalls Geruchsquellen darstellen. Der kürzeste Abstand zwischen dem nächstgelegenen geplanten Wohngebäude und der Nordostecke des Stallgebäudes beträgt ca. 95 m.

Die Anwendung der Abstandsregelung für ein allgemeines Wohngebiet ergibt bei Zugrundelegung von 200 GV Rindern und 95 m Abstand sowie Berücksichtigung bestimmter Kriterien, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen an der geplanten Wohnbebauung zu erwarten sind. Die Geruchsquellen Güllegruben und Fahrsilos führen zu keinem anderen Ergebnis, da sie auf der abgewandten Seite des Stallgebäudes im Westen liegen und noch weiter von der geplanten Wohnbebauung entfernt sind.

Bei der Ortsbesichtigung äußerte der Landwirt konkrete Erweiterungsabsichten des Stallgebäudes nach Süden, wobei geplant sei den Tierbestand auf 250 GV Rinder bis 300 GV Rinder zu erweitern. Bei Anwendung der Abstandsregelung auf bis zu 250 GV Rindern und 95 m Abstand wird festgehalten, dass weiterhin keine schädlichen Umweltauswirkungen in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen an der geplanten Wohnbebauung zu erwarten sind.

Bei mehr als 250 GV Rindern wird zur Beurteilung, ob sich die geplante Wohnbebauung schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen aussetzt, die „Methode zur Abstandsbestimmung – Geruch“ (VDI-Richtlinie 3894 Blatt 2 vom November 2012) angewendet. Gemäß der VDI-3894 Blatt 2 wird der erforderliche Richtlinienabstand zwischen dem Emissionsschwerpunkt des Stallgebäudes und dem nächstliegenden Wohngebäude unter Berücksichtigung der Windrichtungshäufigkeiten ermittelt. Das Ergebnis der Ermittlung ist, dass bei 300 GV Rindern der erforderliche Richtlinienabstand kleiner als der vorhandene Abstand zwischen dem Emissionsschwerpunkt und dem nächstliegenden Wohngebäude ist. Somit sind schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen an der geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten.“

(Einschätzung Landratsamt Landsberg am Lech - Untere Immissionsschutzbehörde)

### 6.2 Hinweise:

Im Bereich des Gebiets „Hofstetten – Ostend“ bestehen 1-kV-Kabelleitungen und eine 20-kV-Kabelleitung. Der Schutzbereich dieser Kabelleitungen beträgt jeweils 1,00 m beiderseits der Trassen. Dieser Bereich ist von einer Bebauung sowie von tiefwurzelnenden Bepflanzungen freizuhalten. Da bei Annäherung an die Versorgungseinrichtungen eine Lebensgefahr besteht, sind die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro zwingend einzuhalten.

**Die im Bebauungsplan vermerkten Hinweise sollen Schäden von den Bauwerbern fernhalten und auf alle Besonderheiten des Baugebietes hinweisen.**

## 7.0 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände, der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf der amtlichen digitalen Flurkarte der Gemeinde Hofstetten.

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Verwaltungsgemeinschaft Hofstetten öffentlich ausgelegt.

Aufgestellt am 29.09.2021  
geändert am 09.02.2022  
geändert am 04.05.2022

Hofstetten, den .....

(Siegel)

.....  
(Ulrike Högenauer 1. Bürgermeisterin)

Architektur- und Ingenieurbüro Schenk & Lang  
Am Gewerbering 12  
86932 Pürgen-Lengenfeld

.....  
(Dipl. Ing. (FH) Robert Schenk, Stadtplaner)



# GEMEINDE HOFSTETTEN:

## Bebauungsplan Hofstetten Ostend Satzungsfassung 04.05.2022

### Zusammenfassende Erklärung

§ 10 Abs. 1 BauGB

*„Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art u. Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“*

### Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hofstetten hat am 29.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Hofstetten „Ostend“ aufgrund der kontinuierlich steigenden Bevölkerungszahlen beschlossen.

### Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden in einem detaillierten Umweltbericht beschrieben und bewertet. Durch die Umwidmung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit entsprechender qualifizierter Begrünung auf den öffentlichen Flächen, verbessert sich die Situation für Fauna, Flora und Habitate. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt als gering einzustufen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Vorhabensbezogene Auswirkungen</b>	<b>Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen</b>
Boden	Baubedingte Veränderungen des Bodengefüges  Überbauung und dauerhafte Versiegelung von Flächen	Die in den Bebauungsplänen genannten Maßnahmen (Eingrünung) werden umgesetzt
Wasser	Beeinträchtigung der Versickerung von Niederschlagswasser und der Grundwasserneubildung durch Versiegelung	Ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers auf Baugrundstücken  Vorgaben zur Ausführung befestigter Flächen
Klima / Luft	Dauerhafte Veränderung des kleinklimatischen Gefüges durch Überbauung und Versiegelung	Das Baugebiet wird von Grünflächen umrahmt,
Arten (Flora u. Fauna) sowie Lebensräume	Verlust u. Beeinträchtigung von (Teil-)Lebensräumen	Es wird eine Ausgleichsfläche in Höhe im Geltungsbereich der Bebauungspläne nachgewiesen. Die Baugebiete werden von Grünflächen umrahmt
Kultur- u. Sachgüter	Gefährdung bisher unbekannter Bodendenkmäler durch Überbauung	Hinweise zur Einhaltung gesetzlicher Vorgaben bei Auffinden von Bodendenkmälern

## Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und bei der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken wurden ausgeräumt.

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Bedenken waren folgende:

- Die Versickerungsmöglichkeit für das Bebauungsplangebiet muss untersucht werden.
- Durch das geplante Bebauungsgebiet „Ostend“ dürfen die Möglichkeiten des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes nicht eingeschränkt werden.
- Im Zuge der Planungen darf es zu keinen Beeinträchtigungen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen kommen.

Die Abwägung und die Beschlüsse zu den einzelnen Verfahrensschritten wurden mitgeteilt.

Hofstetten, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ulrike Högenauer, Erste Bürgermeisterin