



Planbezeichnung:

Bebauungsplan
„Sondergebiet Wohnen, Gesundheitszentrum
und Vereinshaus“ Nr. 40

umfassend die Fl.Nrn. 63/3, 63/5 und 63/6 sowie
Teilflächen der Fl.Nrn. 151/13 und 1442,
Gemarkung Hofstetten

Planfertiger:

stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 05.02.2025
Geändert am: 09.04.2025
Satzungsfassung vom: 21.05.2025
(redaktionell geändert)

Inhalt:

- A** Festsetzungen durch Plan (M 1:1000)
- B** Festsetzungen durch Text und Planzeichen
- C** Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- D** Verfahrensvermerke
- E** Übersicht (M 1:5000)
- F** Begründung

Die Gemeinde

Hofstetten

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10 u. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung - folgenden Bebauungsplan „Sondergebiet Wohnen, Gesundheitszentrum und Vereinshaus“ Nr. 40 als

Satzung :

GEMEINDE HOFSTETTEN



Satzungsfassung vom: 21.05.2025
(redaktionell geändert)

Bebauungsplan

„Sondergebiet Wohnen, Gesundheitszentrum und Vereinshaus“ Nr. 40

Hofstetten, den 11.06.2025

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLAN

Ulrike Högenauer
Erste Bürgermeisterin



B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

Das mit **(SO)** bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO als **sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung „**Wohnen, Gesundheitszentrum und Vereinshaus**“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Praxen und Dienstleistungsräumen zur gesundheitlichen Versorgung, einem Haus der Vereine sowie Wohnungen (gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO).

Zulässig sind:

In Bauraum **A**:

- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen („Haus der Vereine“)

In Bauraum **B**:

- Der gesundheitlichen Versorgung dienende Praxis- und Dienstleistungsräume („Gesundheitszentrum“)

In Bauraum **C**:

- Der gesundheitlichen Versorgung dienende Praxis- und Dienstleistungsräume („Gesundheitszentrum“) sowie Wohnungen (maximal vier Wohnungen)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Baugebiet innerhalb der Baugrenzen allgemein sowie außerhalb der Baugrenzen bis insgesamt 40 m² zulässig. Davon ist eine Nebenanlage mit 25 m² Grundfläche und bis zu 9,00 m Grenzbebauung an der Nordgrenze von Fl.Nr. 63/5 zulässig.

Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GR 150 höchstzulässige Grundfläche für bauliche Hauptanlagen incl. der Grundflächen von Anbauten, Balkonen und Terrassen in Quadratmetern; z.B. 150 m²

Überschreitungen der hochzulässigen Grundfläche durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind bis zu 75 % zulässig. Die bestehenden Zufahrtsflächen im Bereich der Fl.Nr. 63/3 (rd. 216 m²) sind nicht mit einzurechnen.

- b) I höchstzulässig ein Vollgeschoss
 ID höchstzulässig zwei Vollgeschosse, wobei das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist
 IID höchstzulässig drei Vollgeschosse, wobei das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist

- c) WH 8,60 höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB EG) bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, z.B. 8,60 m



678,80

Höhenkote in Metern über Normal Null; z.B. 678,80 m üNN als unterer Bezugspunkt der höchstzulässigen Wandhöhe

Bauraum **A**: 678,30 m üNN (OKFFB EG)

Bauräume **B / C**: 678,80 m üNN (OKFFB EG)

Im Bereich des Baubestands darf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFB EG) maximal 10 cm unter bzw. 5 cm über der festgesetzten Höhenkote liegen.

- d)  Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Grundfläche bzw. Wandhöhe

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohneinheiten

- a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt (**O**).
- b)  Baugrenze
Im Rahmen der festgesetzten Grundflächen dürfen Terrassen die festgesetzten Baugrenzen um maximal 1,50 m überschreiten.
- c) In Bauraum C sind in Obergeschossen bis zu vier Wohneinheiten zulässig.

5. Bauliche Gestaltung

- a) Als Dachform sind bei Hauptgebäuden in Bauraum **A** und **C** nur Satteldächer zulässig.
Zulässige Dachneigung in Bauraum **A**: 25° - 50°
Zulässige Dachneigung in Bauraum **C**: 15° - 25°
In Bauraum **B** sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Satteldächer zulässig. Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.
Zulässige Dachneigung in Bauraum **B**: 0° - 20°
- b) Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und -pfannen in ziegelroten Farbtönen sowie Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.
- c) Dachaufbauten in Form von Schleppdachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° unter Einhaltung der folgenden Vorgaben zulässig:
- zum Ortgang wird ein Abstand von 4,0 m eingehalten
 - Oberkante Gaube liegt mind. 1 m unter dem First des Hauptdaches
 - die Ansichtsbreite der Gauben beträgt in der Summe nicht mehr als 1/3 der Außenwandbreite des Gebäudes bzw. max. 5,0 m in der Summe
 - je Gaube beträgt die Ansichtsbreite max. 4,0 m² und die Ansichtshöhe max. 2,50 m
- d) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- e) Bei Hauptgebäuden ist der First parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen.
- f) Es sind nur Putzfassaden mit hellem Anstrich in gedeckten Farben sowie Holzfassaden zulässig.

6. Einfriedungen, Geländeänderungen

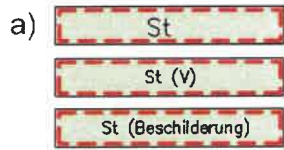
- a) Als neue Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzstaketen- oder filigrane Metallzäune (keine Stabgitterzäune) mit einer maximalen Höhe von 1,10 m, gemessen über der angrenzenden Verkehrsfläche, zulässig. Sie sind sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mind. 15 cm für Tiere auszubilden und dürfen nur mit Laubhecken hinterpflanzt werden.
An den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,10 m und einem Bodendurchschlupf für Kleinsäugetiere zulässig.
- b) Stützmauern zum Abfangen von Geländeversprüngen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen vom tieferen Fußpunkt der Stützmauer bis zur Oberkante der Mauer, zulässig.
- c) Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind nur zur Anpassung an das bestehende Gelände und bis zu einer max. Höhe von 1,00 m in der Summe zulässig.

7. Öffentliche Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

8. Garagen und Stellplätze



a) Fläche für Stellplätze

Fläche für einen Stellplatz, der dem Vereinshaus zugeordnet ist

Fläche für Stellplätze mit Beschilderung (nur für Nutzer des Gesundheitszentrums und Bewohner / Besucher)

Stellplätze und Garagen dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Kirchsteig“ dürfen max. 7 Stellplätze sowie entlang der „Ammerseestraße“ max. 10 Stellplätze errichtet werden. Nach jedem 4. Stellplatz ist eine Pflanzfläche (mind. 6 m²) mit einem Laubbaum (gem. Nr. 9) anzulegen.

- b) Hinsichtlich Anzahl und Beschaffenheit von Garagen und Stellplätzen gelten die Festsetzungen der Satzung über den „Nachweis und die Herstellung von Stellplätzen für Fahrzeuge“ (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Hofstetten in der jeweils gültigen Fassung.
- c) Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten (z.B. Kies, Schotterrasen, sandverfugtes Pflaster, Großsteinpflaster mit Rasenfuge u.a.).

9. Grünordnung

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung als Hochstamm und 3 Sträucher (gebietsheimisch) zu pflanzen. Vorzugsweise sind Wildapfel, Vogelkirsche, Mehlsbeere, Eberesche, Wildbirne oder ein Obstbaum einer standortgerechten Apfel-, Birnen- oder Zwetschgensorte als Hochstamm zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

Laub-Baumbestand sowie bestehende Hecken werden angerechnet.

Nicht bebaute Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

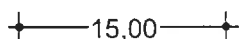
10. Klima- / Umweltschutz

Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Fotovoltaikanlagen, sind bei der Errichtung von Gebäuden bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

11. Energieversorgung

Stromversorgungskabel sind auf den Baugrundstücken unterirdisch zu verlegen.

12. Vermaßung



Maßangabe in Metern; z.B. 15,00 m

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücke

63/5

Flurstücksnummer; z.B. 63/5



bestehende Flurstücksgrenzen

Die Abstandsflächentiefsatzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Hofstetten in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude



offene Überdachung

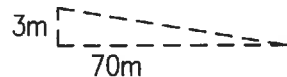


bestehende / geplante Bebauung



Kennzeichnung der Bauräume; z.B. A

3. Verkehrsflächen



Sichtdreieck an der Einmündung zur Ammerseestraße (LL 6)

Im Bereich der Sichtfelder der Erschließungsstraße „Am Kirchsteig“ von 70 m in beide Fahrtrichtungen bei einem Abstand von 3 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße (LL 6) darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.



Bushaltestelle des ÖPNV (bestehend)

4. Grünordnung



vorgeschlagener Standort zu pflanzender Bäume

5. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Abfallwirtschaft

- a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
- b) Die Bauvorhaben sind bei Bedarf gegen auftretendes Grund-, Schicht-, Quell- und Dränwasser zu sichern. Die Einleitung von Grund-, Schicht-, Quell- und Dränwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Bei entsprechenden Sicherungsmaßnahmen ist zu beachten, dass benachbarte Grundstücke durch einen Wasserabfluss nicht beeinträchtigt werden.
- c) 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 die Maßnahmen selbst verantwortlich. Die Gemeinde schließt hierfür jegliche Haftung aus.

- d) Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW).

Zum Bau einer Versickerungsanlage bestehen folgende Vorgaben der Gemeinde:

- anfallendes Niederschlagswasser sammeln und in einem Absetzschacht vorreinigen
- vorgereinigtes Niederschlagswasser in einem naturnah gestalteten Teich oder in einer unterirdischen Zisterne (Speichervolumen mind. 5 m³) sammeln
- Überlauf in eine Muldenversickerung oder eine Sickerrigole nach den anerkannten Regeln der Technik herstellen
- Überlauf in den Straßenentwässerungsgraben kann nach Rücksprache mit der Gemeinde gestattet werden

Sollte eine Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht oder nur teilweise möglich sein, so kann die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in den Straßenentwässerungskanal unter Beachtung folgender Auflagen von der Gemeinde genehmigt werden:

- Niederschlagswasser wird in einem Absetzschacht vorgereinigt
- Sämtliches Niederschlagswasser ist in einer Retentionszisterne zu sammeln. Das Retentionsvolumen ist von einem dafür berechtigten Ingenieurberuf zu berechnen und der Gemeinde vorzulegen. Das Retentionsvolumen muss mind. 50 l/m² der angeschlossenen Entwässerungsfläche betragen.
- Eine Regenwassernutzung ist möglich, das Retentionsvolumen darf nicht verringert werden.
- Die maximale Abflussmenge in den Straßenentwässerungskanal darf 0,4 l/sec nicht überschreiten.
- Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Straßenentwässerungskanal ist eine Gestattungsvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen.

- e) Im Rahmen des Bauantrags ist ein Nachweis zu führen, wie die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgen soll. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- f) Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Platz für die Unterbringung von getrennten Abfallbehältern entsprechend dem Abfallkonzept des Landkreises vorgesehen wird. Eigenkompostierung wird empfohlen.

6. Energieversorgung / Klimaschutz



bestehende 1-kV-Freileitung (Rückbau vorgesehen)

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

7. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

8. Altlasten / Bodenschutz

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen, so sind diese (nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde (nach § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art. 12 BayBodSchG) zu informieren. Die weiteren Maßnahmen (wie Aushubüberwachung (nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5-8 KrWG), die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen (nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung) und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen (nach § 10 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BayBodSchG) sind mit der Unteren abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

9. Artenschutz bei Umbau/Abriss sowie Gehölze

- a) Die Beachtung des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§ 39 und 44 ff. BNatSchG) ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Um insbesondere die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können, bedarf es im Vorfeld einer artenschutzrechtlichen Überprüfung.
Vor Abruch ist ein Fledermausberater des Landkreises Landsberg (Kontakt über die Untere Naturschutzbehörde) oder ein Artenschutz-Sachverständiger mit der Prüfung zu beauftragen, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler, etc.), Fledermäuse und evtl. weitere geschützte Arten betroffen sind (vgl. Art. 36 Abs. 1 BayVwVfG). Wurden gebäudebewohnende Arten gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (z.B. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 und S. 3 BNatSchG etc.).
- b) Vorhandener Gehölzbestand ist aufgrund seiner Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und darf durch Bauarbeiten nicht beschädigt werden. In Anlehnung an die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist der Baumbestand (sofern vorhanden) gegen Sachäden wirksam zu sichern. Dies schließt Folgendes mit ein:
- Verbot von Bodenauftrag im Kronenbereich
 - Abgrabungsverbot im Bereich der Bodenfläche unter der Kronentraufe zzgl. 1,50 m nach allen Seiten
 - Schutz des Wurzelbereiches vor dem Befahren durch und dem Abstellen von Fahrzeugen oder Baumaterial im Bereich der Bodenfläche unter der Kronentraufe zzgl. 1,50 m nach allen Seiten
 - Schutz des Baumes vor mechanischen Schäden

Hofstetten, den 11.06.2025



Ulrike Högenauer
Erste Bürgermeisterin



Utting, den 30.05.2025


Silke Drexler - Büro stadt und land
Planfertigerin



D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Wohnen, Gesundheitszentrum und Vereinshaus“ Nr. 40 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 u. 3 BauGB in der Planfassung vom 05.02.2025 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB) erfolgte am 11.02.2025

2. Die öffentliche Auslegung (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB) hat in der Zeit vom 19.02.2025 bis 24.03.2025 stattgefunden. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 11.02.2025 hingewiesen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, beides in der Fassung vom 05.02.2025, erfolgte vom 19.02.2025 bis 24.03.2025.

3. Wiederholung des Verfahrens wegen Änderungen/Ergänzungen des Planes (§ 4a Abs. 3 BauGB), der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss zum Zwecke der erneuten öffentlichen Auslegung mit der Planfassung und Begründung vom 09.04.2025 wurde am 09.04.2025 gefasst.

4. Die erneute, angemessen verkürzte, öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB), hat in der Zeit vom 23.04.2025 bis 09.05.2025 stattgefunden. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 11.04.2025 hingewiesen.

Die erneute, angemessen verkürzte, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, beides in der Fassung vom 09.04.2025 erfolgte vom 23.04.2025 bis 09.05.2025.

5. Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.05.2025 den Bebauungsplan mit der Begründung beides in der Fassung vom 21.05.2025, gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

Hofstetten, den 11.06.2025


Högenauer, Erste Bürgermeisterin



6. Ausfertigung

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

Hofstetten, den 11.06.2025

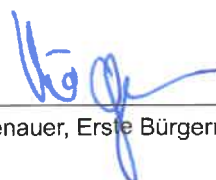

Högenauer, Erste Bürgermeisterin



7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 13. JUNI 2025 (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung (Verwaltungsgemeinschaft Pürgen) 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 mit der Begründung beides in der Fassung vom 21. MAI 2025.....in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hofstetten, den 13. JUNI 2025


Högenauer, Erste Bürgermeisterin



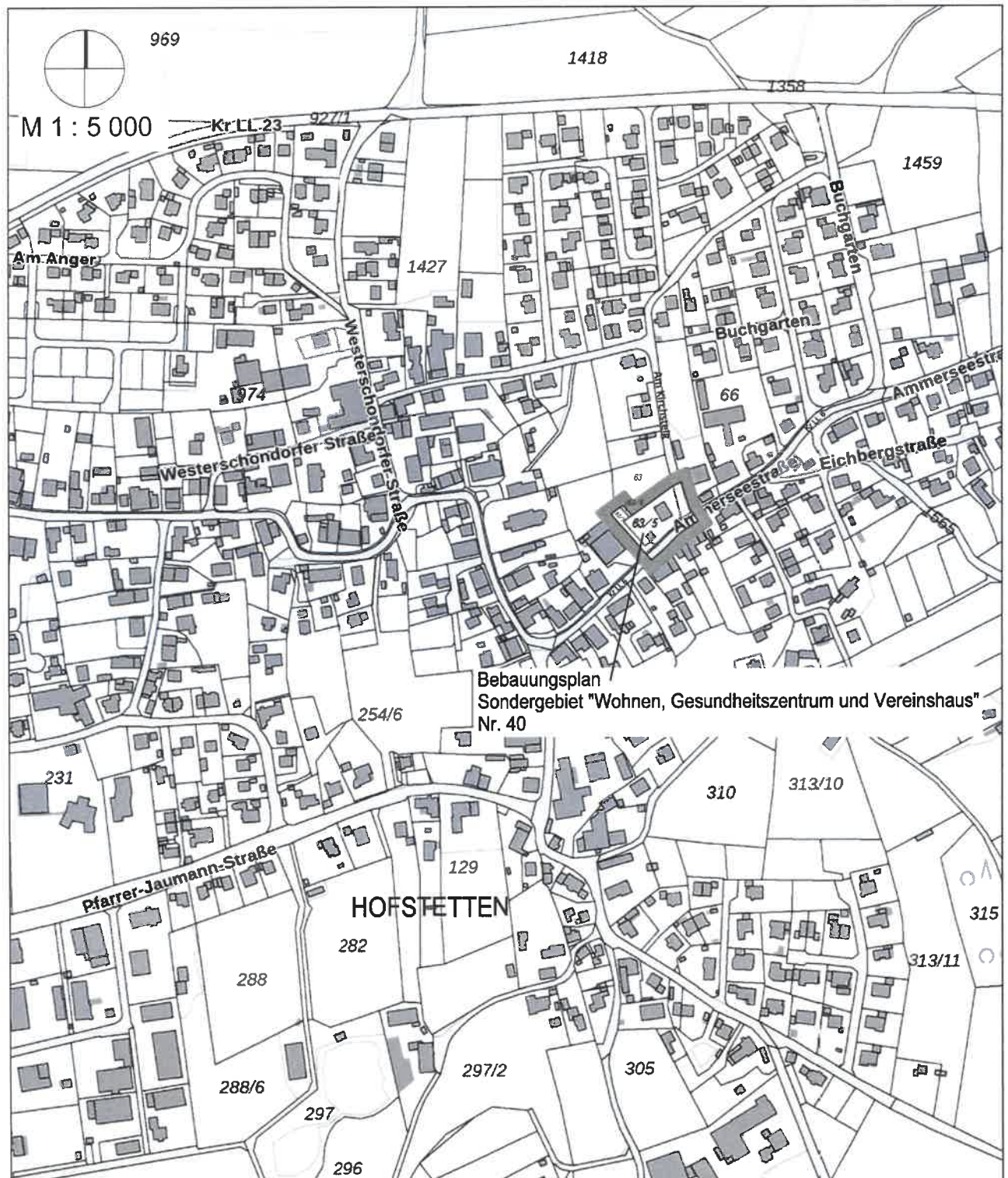
GEMEINDE HOFSTETTEN

Bebauungsplan

„Sondergebiet Wohnen, Gesundheitszentrum und Vereinshaus“ Nr. 40



E. ÜBERSICHT



LANDKREIS LANDSBERG AM LECH

GEMEINDE HOFSTETTEN



F. BEGRÜNDUNG zum

Bebauungsplan**„Sondergebiet Wohnen, Gesundheitszentrum und Vereinshaus“ Nr. 40****1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets**

Die oberbayerische Gemeinde Hofstetten, im Landkreis Landsberg am Lech gelegen, umfasst die beiden Ortsteile Hofstetten und Hagenheim, sowie die beiden Weiler Memming und Grünsink. Seit ihrer Gründung am 1. Mai 1978 gehört Hofstetten, neben Pürgen und Schwiffling zur Verwaltungsgemeinschaft Pürgen. Sitz der Verwaltungsgemeinschaft ist Pürgen.

Das im Bereich des Ortszentrums vom Hofstetten befindliche Planungsgebiet fällt von Südosten nach Nordwesten um rd. 1,0 m leicht ab (SO 678,35 m üNN bzw. NW 677,37 m üNN). Es umfasst neben Teilen von öffentlichen Verkehrsflächen (Ammerseestraße / LL 6 bzw. Am Kirchsteig) die Flurnummern 63/3, 63/5 und 63/6, Gemarkung Hofstetten.

Die Fl.Nr. 63/5 ist derzeit mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit Flachdach-Anbau sowie einem Garagengebäude bebaut. Der Baubestand soll teilweise saniert und aufgestockt werden. Die umliegende dörfliche Bebauung ist geprägt durch große zweigeschossige Gebäude mit Wirtschaftsgebäuden, ehemals landwirtschaftliche Hofstellen sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser. Ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb ist im näheren Umfeld des Planungsgebietes nicht mehr vorhanden. Westlich des Planungsgebietes befindet sich eine Schreinerei sowie der örtliche Friedhof mit der katholischen Kirche St. Michael.

Das Planungsgebiet umfasst rd. 2.237 m², davon rd. 624 m² an öffentlichen Verkehrsflächen.

Gemäß BayernAtlas besteht der Baugrund im Planungsbereich fast ausschließlich aus Braunerde mit geringen Anteilen an Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Sandkies (Jungmöräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt).

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig flächig auf dem Baugrundstück zu versickern. Mit Ausnahmegenehmigung kann ein Überlauf aus den Versickerungsanlagen in den Trennkanal eingeleitet werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das im südöstlichen Bereich bebaute Planungsgebiet befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Hofstetten. Es liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für dieses Gebiet vor. Eine Nachverdichtung ist somit im Rahmen des § 34 BauGB möglich, sofern sich das geplante Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise der Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Gemeinderat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 05.02.2025 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans, um die Aufstockung des Bestandsgebäudes auf dem gegenständlichen Grundstück sowie eine zusätzliche überbaubare Fläche für ein Vereinshaus zu ermöglichen. Die geplante Nachverdichtung ist nicht im Rahmen des § 34 BauGB möglich.

Der seit 11.11.1983 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofstetten i.d.F. vom 13.12.1982 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 13.06.1983 (Nr. 420-4621.1-LL-1) genehmigt. Inzwischen wurde er 10 mal wirksam geändert.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Sondergebiet „Wohnen, Gesundheitszentrum und Vereinshaus - Nr. 40“ ist im Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes zu gewährleisten, wird der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes von „Dorfgebiet“ in „Sondergebiet“ (nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) berichtigt.

3. Planungsziele

Ziel und Zweck des gegenständlichen Bebauungsplans ist es, auf Fl.Nr. 63/5 (Ammerseeestraße 9) das bestehende zweigeschossige Gebäude zu sanieren, aufzustocken und einer neuen Nutzung zuzuführen (Gesundheitszentrum und Wohnen). Im Bereich des eingeschossigen Anbaus sollen in einem bestandsgleichen Baukörper ebenfalls der gesundheitlichen Versorgung dienende Praxis- und Dienstleistungsräume untergebracht werden. Zudem soll ein weiteres Gebäude errichtet werden, das als „Haus der Vereine“ kulturellen Nutzungen dienen soll. Entsprechend der zentralen dörflichen Lage soll einerseits eine Nutzungsmischung zur Stärkung des Dorfkerns entstehen. Darüber hinaus soll das Gesundheitsinfrastrukturangebot und die medizinische Versorgung der Gemeinde verbessert werden.

Die Gemeinde Hofstetten verfügt über ein „Überörtliches integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ÜISEK), welches im Jahr 2019 gemeinsam mit den Gemeinden Apfeldorf, Fuchstal und Thaining übergeordnete Ziele formuliert. Darin werden für Hofstetten als wichtige Handlungsfelder die Sanierung öffentlicher und privater Gebäude mit Relevanz für das Ortsbild, insbesondere entlang alter Dorfstraßen genannt. Darüberhinaus soll die moderne Grundversorgung mit Angebotsvielfalt als Planungsziel umgesetzt werden. Diesen Zielen entspricht der vorliegende Bebauungsplan durch die zulässigen Nutzungen „Wohnen, Gesundheitszentrum und Vereinshaus“. Darüberhinaus folgt die Gemeinde dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der gebotenen Nachverdichtung bestehender Baugebiete und kann so einen Beitrag zur Entspannung der Wohnungsknappheit in der Region leisten.

4. Festsetzungen

Die Art der Nutzung wird entsprechend den geplanten zulässigen Nutzungen gem. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen, Gesundheitszentrum und Vereinshaus“ festgesetzt. Dies ermöglicht die Unterbringung von Praxis- und Dienstleistungsräumen in Räumen und Gebäuden, auch für freiberuflich Tätige gemäß § 13 BauNVO.

Neben baulichen Hauptanlagen sollen außerhalb der Baugrenzen untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig sein, die u.a. der Unterbringung von Fahrrädern dienen.

Als Maß der Nutzung werden je Bauraum höchstzulässige Grundflächen für bauliche Hauptanlagen mit Anbauten in Verbindung mit maximal zulässigen Vollgeschossen und höchstzulässigen Wandhöhen festgesetzt. Die festgesetzten Werte bestimmen die städtebaulich wirksamen Gebäudekubaturen und orientieren sich am umliegenden Gebäudebestand. Zwar wird mit einer höchstzulässigen Wandhöhe von 8,60 m in Bauraum C die Wandhöhe der umliegenden Kubaturen überschritten, jedoch gewährleistet die zulässige Dachneigung von 15°- 25° sich ergebende Firsthöhen, die der umliegenden Bebauung entsprechen. Somit fügt sich die geplante Aufstockung des Baubestands harmonisch in das Dorfgebiet ein und die geplanten Nutzungen können untergebracht werden. Zusätzlich können in Bauraum B Praxis- und Dienstleistungsräume in einem eingeschossigen Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigtem Satteldach (0°-20°) entstehen. Für das „Haus der Vereine“ wird hingegen ein Baukörper mit einem Vollgeschoss und einem steilen Dachgeschoss (Dachneigung 25°-50°) in Bauraum A zugelassen. Der straßenbegleitende eingeschossige Baukörper fungiert als Verbindungsbaukörper zwischen den vorgenannten beiden Baukörpern.

Zur Gewährleistung einer ausgewogenen Nutzungsmischung der dörflichen Mitte werden im Planungsgebiet maximal vier Wohneinheiten in Bauraum C zugelassen. Die nachzuweisenden Stellplätze für die zulässigen Nutzungen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. neben dem Zugang zum Friedhof (1 Stellplatz zugeordnet zum Vereinshaus) festgesetzt. Zur besseren Befahrbarkeit dieser Stellplätze wird ein 1,50 m-Streifen (Teilfläche der Fl.-Nr. 63) in den Geltungsbereich einbezogen (neue Fl.-Nr. 63/6, Gemarkung Hofstetten, 17 m²).

Zur Eingriffsminimierung sind Freiflächen zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung und 3 gebietsheimische Sträucher). Beim Umbau/Abriss ist das allgemeine und besondere Artenschutzrecht zu beachten (§§ 39 und 44 ff. BNatSchG).

Zusätzlich sind Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten, um die Versiegelung möglichst gering zu halten und das Mikroklima zu verbessern.

5. Technische Versorgung / Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Gemeinde Hofstetten. Löschwasser wird durch die Bereitstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über den Abwasserzweckverband der Pürgener Gruppe.

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende regionale Netz der LEW Verteilnetz GmbH.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Landsberg am Lech.

6. Erschließung

Das Planungsgebiet wird im Süden über die Kreisstraße LL 6 (Ammerseestraße) sowie im Osten über die Ortsstraße „Am Kirchsteig“ erschlossen. Über die Ammerseestraße sowie südwestlich die Landsberger Straße erfolgt die Verbindung zur Kreisstraße LL 23 wodurch das Gebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden wird. In östlicher Richtung erreicht man in ca. 10 km Entfernung den Ammersee und die von Nord nach Süd verlaufende Regiobahn (RB 67 Augsburg - Weilheim - Schongau). In westlicher Richtung befindet sich in ca. 9 km Entfernung die Große Kreisstadt Landsberg am Lech (Mittelzentrum). Der Anschluss an das S-Bahnnetz der Landeshauptstadt München (MVV) erfolgt nach ca. 15 km in Geltendorf.

7. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Landsberg am Lech sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen bzw. Hinweise auf Bodenverunreinigungen bekannt.

8. Denkmalschutz

In rd. 70 m westlicher Entfernung zum Planungsgebiet befindet sich die Kath. Pfarrkirche St. Michael (kartiertes Baudenkmal D-1-81-124-1 / Saalbau mit halbrundem eingezogenem Chor und Westturm in neuromanischen Formen, 1847/48, Turm 1905; mit Ausstattung / Benehmen hergestellt bzw. nachqualifiziert). Rd. 100 m westlich des Planungsgebietes, im Bereich der vorgenannten Pfarrkirche und ihres Vorgängerbaus, befindet sich das kartierte Bodendenkmal D-1-7931-0149, bei welchem es sich um untertätige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde handelt. Die geplante Aufstockung des Bestandsgebäudes bzw. die geplanten Neubauten beeinträchtigen keine Sichtachsen zur Pfarrkirche aufgrund der innerörtlichen dichten Bestandsbebauung.

9. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Nachverdichtung handelt. Die zulässige Grundfläche (500 m²) liegt deutlich unter 20.000 m² (Fallgruppe Nr. 1 des § 13a BauGB). Die vorliegende Planung dient dem Erhalt, der Erneuerung bzw. der Fortentwicklung des vorhandenen Gebietes (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich.

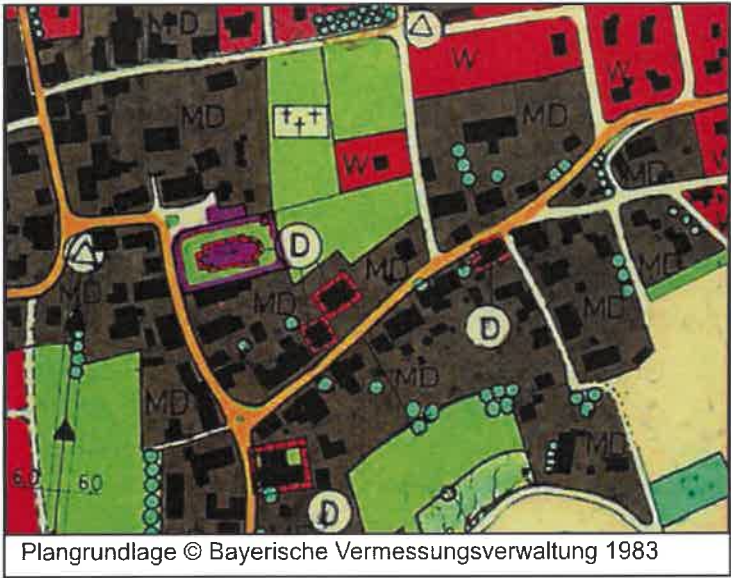
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Somit sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Pflicht eines Ausgleichs nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

Hofstetten, den 11.06.2025

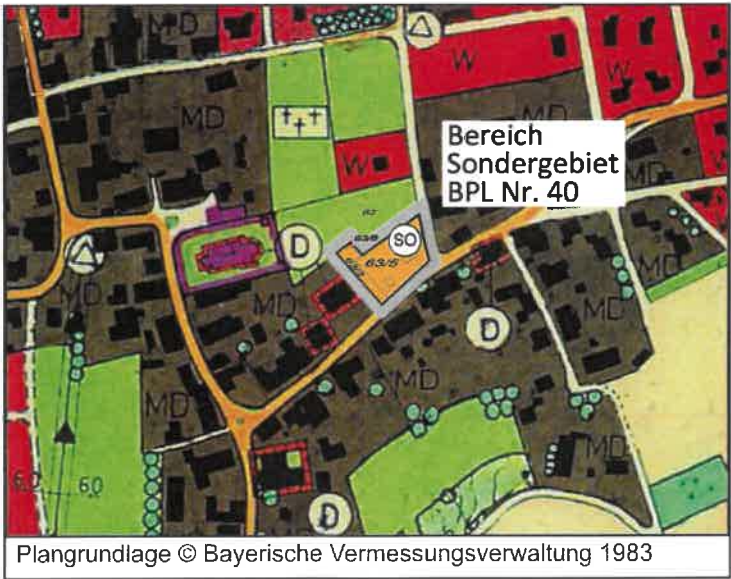
Ulrike Högenauer
Erste Bürgermeisterin



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofstetten, i.d.F. vom 20.01.1983, genehmigt durch die Regierung von Obb. am 13.06.1983 (Bescheid Az. 420-4621.1-LL-11-1), bekannt gemacht am 11.11.1983 bzw. genehmigt durch die Reg. von Obb. am 03.10.1984 (Abhilfebescheid Az. 420-4621.1-LL-11-1/83), bekannt gemacht am 14.02.1986



Berichtigter Flächennutzungsplan (i.d.Fassung vom 21.05.2025)



Zeichenerklärung der Darstellungen

Geltungsbereich der Berichtigung	
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	
Wohnen, Gesundheitszentrum und Vereinshaus	
Wohnbauflächen	
Dorfgebiete	
Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf Bestehend z.B. Kirche	
Hauptverkehrsstraßen	
Sonstige Straßen	
Umformstation	
Elektrische Freileitung mit Schutzstreifen, Bestehend	
Grünflächen	
Friedhof	
Flächen für die Landwirtschaft	
Einzelbäume, Baumreihen	
Umgrenzung der Gebiete oder Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	

Fassung vom: 21.05.2025
entsprechend der Satzungsfassung des
Bebauungsplanes vom 21.05.2025

Planfertiger: **stadtundland**
Stadtplanung · Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86019 Utting a. A.

Tel. 09806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.de Layer

Hofstetten, den 11.06.2025

Ulrike Högenauer
Erste Bürgermeisterin

Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1
i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB