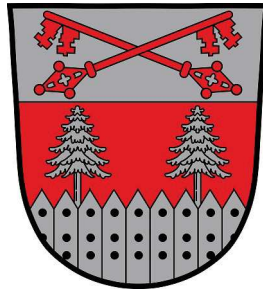


# **Gemeinde Hofstetten**

## **Bebauungsplan Hofstetten „Wiesenweg“**



**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 und Ausgleichsflächenplan**
- 2. Teil 2 Festsetzungen durch Text**
- 3. Begründung zum Bebauungsplan**

**PRÄMBEL:**

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 Bauordnungsverordnung BauNVO, diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

**FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

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

**2. Mass der baulichen Nutzung**

(WA)	E+1	Allgemeines Wohngebiet	Erdgeschoss und Obergeschoss
GRZ Gebäude 0,3	WH, mind. 2,5 m und max. 6,5 m	Max. zulässige Grundflächenzahl für Gebäude	Max. zulässige Grundflächenzahl für Gebäude
GRZ bel. Flächen 0,6	FH max. 8,5 m	Max. zulässige Grundflächenzahl für alle befestigten Flächen, inkl. Gebäude	Max. zulässige Grundflächenzahl für alle befestigten Flächen, inkl. Gebäude
		Nur Einzelhäuser zulässig	Max. zulässige Firsthöhe über Oberkante fertiger Fußboden EG
		max. 2 Vollgeschosse	offene Bauweise

**OK 655.92** Höchstmaß in Meter über NN der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes auf dem entsprechenden Grundstück (OK-FFB-EG)

**3. Bauweise, überbaubare Flächen**

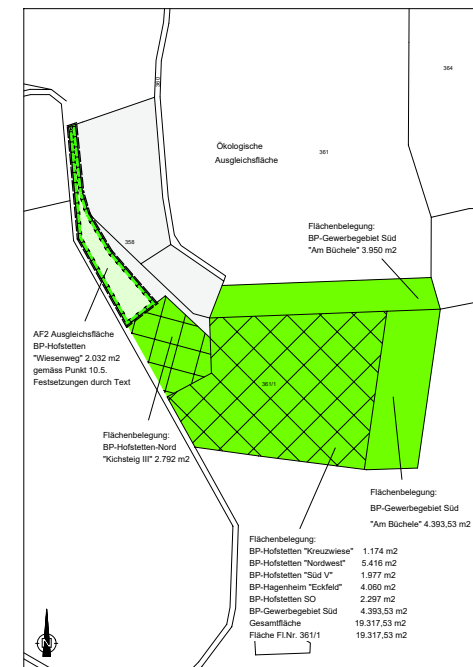
- Hauptfirstrichtung wahlweise, Vorschlag Gebäudestellung
- Vorschlag Garagenstellung
- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche

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

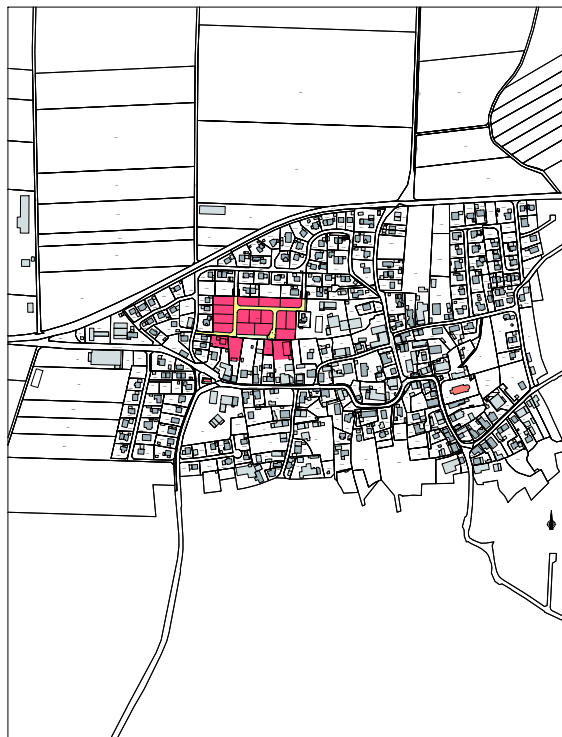
- Neu zu pflanzende Bäume (Bepflanzung gemäss 10.3 der Festsetzungen durch Text)
- Öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen gemäss 10.5. Festsetzungen durch Text  
AF 1 - Ausgleichsfläche 1 im Baugebiet  
AF 2 - Ausgleichsfläche 2 auf Flur-Nr.: 358

**5. Sonstige Planzeichen**

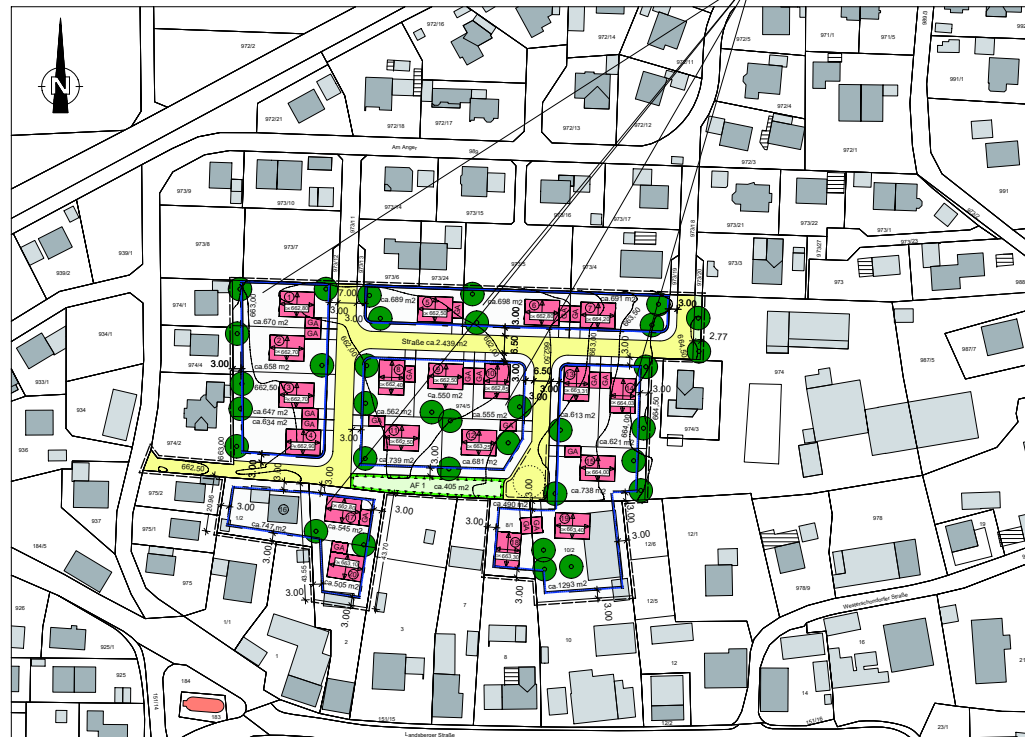
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- z.B. Verbindliche Massangabe in Metern
- Hinweise und Nachrichtliche Übernahme**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Bestehende Wohngebäude bzw. Nebengebäude



Ausgleichsflächenplan Gemarkung Hagenheim M 1:2000



Übersichtsplan Hofstetten M 1: 5000



Bebauungsplan M 1:1000

(WA)	E+1
GRZ Gebäude 0,3	WH, mind. 2,5 m und max. 6,5 m
GRZ befestigte Flächen 0,6	FH max. 8,5 m

GEMEINDE HOFSTETTEN		Aufgestellt, am 24.03.2021
Bebauungsplan Hofstetten - Wieserweg		geändert, am 01.12.2021
Teil 1: BEBAUUNGSPLAN	M 1: 1000	geändert, am 23.02.2022
Übersichtsplan	M 1: 5000	geändert, am 18.05.2022
Ausgleichsflächenplan	M 1: 2000	

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Der Gemeinderat Hofstetten hat in der Sitzung vom 24.03.2021 die Aufhebung des Bebauungsplans Hofstetten "Wieserweg" beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 07.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die inhaltliche Belegung der Bebauungspläne und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2021 hat im Zeit raum vom 19.02.2021 bis 21.06.2021 erfolgt.
- Die Vorschläge Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Debatte und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2021 erfolgte am 27.05.2021. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 07.05.2021 hingewiesen.
- Der Bittgang und Ausgabebeschluss wurde am 01.12.2021 gefasst.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.2021 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2022 bis zum 14.02.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2021 bis 28.01.2022 öffentlich ausgestellt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 10.12.2021 hingewiesen.
- Wiederholung des Verfahrens wegen Veränderungen des Planes (§ 6 Abs. 3 BauGB), der Bittgänge u. Ausgabebeschluss zum Zwecke der erneuten öffentlichen Auslegung mit der Planung und Begründung vom 23.02.2022 wurde am 23.02.2022 gefasst.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2022 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2022 bittig (§ 4 Abs. 3 BauGB, verkürztes Verfahren).
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2022 bis 29.04.2022 öffentlich ausgestellt (§ 4 Abs. 3 BauGB, verkürztes Verfahren). Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 30.03.2022 hingewiesen.
- Wiederholung des Verfahrens wegen Verkürzung des Planes (§ 6 Abs. 3 BauGB), der Bittgänge u. Ausgabebeschluss zum Zwecke der erneuten öffentlichen Auslegung mit der Planung und Begründung vom 18.05.2022 wurde am 18.05.2022 gefasst.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2022 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2022 bis zum 09.02.2022 beteiligt (§ 4 Abs. 3 BauGB, verkürztes Verfahren).
- Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.02.2022 der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.05.2022 und die Begründung in der Fassung vom 09.02.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, an Satzung beschlossen.

Hofstetten, den  
Hagenheim, den (Bürgermeister) (Steg)

Hofstetten, den  
Hagenheim, den (Bürgermeister) (Steg)

Hofstetten, den  
Hagenheim, den (Bürgermeister) (Steg)

Hofstetten, den  
Hagenheim, den (Bürgermeister) (Steg)

14. Ausfertigung:  
Hiermit wird bezeugt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den eingegangenen Bescheiden des Gemeinderates Hofstettens übereinstimmen.

15. Die inhaltliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 09.02.2022 (§ 10 Abs. 3 BauGB).  
Der Bebauungsplan ist öffentlich und auf dem Wege der öffentlichen Kommunikation der Gemeinde als jederzeit einsehbar bereitgehalten und über diesen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Mit der Bekanntmachung hat der Gemeinderat Hofstetten in der Fassung vom 09.02.2022 und die Begründung in der Fassung vom 09.02.2022 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

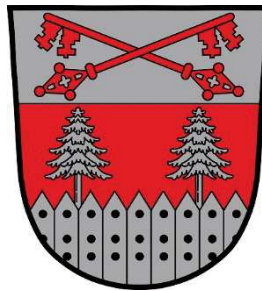
Hofstetten, den  
Hagenheim, den (Bürgermeister) (Steg)

Planfassung vom 18.05.2022

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

## Gemeinde Hofstetten

# Bebauungsplan Hofstetten „Wiesenweg“



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

## 2. Festsetzungen durch Text

in der Fassung vom 18.05.2022

### 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. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen.

2.3. Die Wandhöhe an der Traufe der baulichen Anlage muss mindestens 2,5 m und darf höchstens 6,5 m, die Firsthöhe darf höchstens 8,50 m betragen, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss. Der obere Bezugspunkt der Wandhöhe wird mit der Schnittlinie Außenfläche der Wand mit der Dachhaut definiert.

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 (Abstandsflächentiefensatzung) 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 490 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 dürfen auch außerhalb der Baugrenzen unter Beachtung der Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) 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. Die maximal zulässige Höhe über NN der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss (OK-FFB-EG) der Gebäude ist in der Planzeichnung für jedes Grundstück eingetragen. Diese Höhe darf nicht überschritten werden. Ausnahmen davon können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

7.2. An Gebäuden, ausgenommen Garagen, sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 20 Grad zugelassen. Flachdächer auf Garagen (0 Grad – 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.

7.3. Dacheindeckungen müssen in ziegelrotem Farbton ausgeführt werden. Blechdächer sind unzulässig.

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

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. 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 (Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

10.2. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW) und folgende Auflagen:

Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung (naturnah gestalteter Teich oder unterirdischer Wasserbehälter) zu sammeln und anschließend gemäß NWFreiV und TRNGW zu versickern. Je Grundstück ist ein Speichervolumen von mindestens 5 m<sup>3</sup> nachzuweisen.

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. An den Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen, über bzw. unter die natürlichen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen neu festgelegten Geländeoberflächen, unzulässig. Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen sind in den Bauplanungsunterlagen darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

10.5. Die Öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen werden mit folgenden Maßnahmen hergestellt und gepflegt:

AF1 - Ausgleichsfläche 1 im Baugebiet:

Die Fläche wird als artenreiches extensiv Grünland angelegt.

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. Die Flächen dürfen nicht gedüngt und das Mahdgut muss abgefahren werden.

**AF2 - Ausgleichsfläche 2, Ausgleichsmaßnahmen auf der Flurnummern 358 in der Gemarkung Hagenheim:**

In diesem Bereich wird in einem Zeitraum von 5 Jahren eine artenreiche Hochstaudenflur entstehen. Als Maßnahmen wird eine abschnittsweise Turnusmahd festgeschrieben. Hierfür wird die Ausgleichsfläche in zwei Hälften geteilt und jedes Jahr wird eine Hälfte der Fläche gemäht, so dass jede Hälfte alle zwei Jahre gemäht wird. Der früheste Mahdzeitpunkt ist der 1. September. Das Mahdgut wird abgefahren. Die Fläche wird nicht gedüngt.

## 11. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB (A) nicht überschreitet. 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 zur Landwirtschaft:**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Emissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen führen können. Die ortsüblichen Immissionen sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn sie nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten und die Wetterlage während der Erntezeit sie erzwingt.

### **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 24.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Hofstetten "Wiesenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2021 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 24.03.2021 hat in der Zeit vom 19.05.2021 bis 21.06.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.03.2021 erfolgte am 27.05.2021. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 07.05.2021 hingewiesen.
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 01.12.2021 gefasst.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.2021 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2021 bis zum 28.01.2022 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.12.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2021 bis 28.01.2022 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 10.12.2021 hingewiesen.
7. Wiederholung des Verfahrens wegen Veränderungen des Planes (§ 4a Abs. 3 BauGB), der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss zum Zwecke der erneuten öffentlichen Auslegung mit der Planfassung und Begründung vom 23.02.2022 wurde am 23.02.2022 gefasst.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2022 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2022 bis zum 29.04.2022 beteiligt (§ 4 a Abs. 3 BauGB, verkürztes Verfahren).
9. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2022 bis 29.04.2022 öffentlich ausgelegt. (§ 4 a Abs. 3 BauGB, verkürztes Verfahren). Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 30.03.2022 hingewiesen.
10. Wiederholung des Verfahrens wegen Veränderungen des Planes (§ 4a Abs. 3 BauGB), der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss zum Zwecke der erneuten öffentlichen Auslegung mit der Planfassung und Begründung vom 18.05.2022 wurde am 18.05.2022 gefasst.
11. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2022 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2022 bis zum 00.00.2022 beteiligt (§ 4 a Abs. 3 BauGB, verkürztes Verfahren).
12. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2022 bis 00.00.2022 öffentlich ausgelegt. (§ 4 a Abs. 3 BauGB, verkürztes Verfahren). Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 00.00.2022 hingewiesen.
13. Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 00.00.0000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.05.2022 und die Begründung in der Fassung vom 00.00.0000 gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

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

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

(Siegel)

#### 14. 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)

15. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 00.00.0000 (§ 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 00.00.0000 und die Begründung, in der Fassung vom 00.00.0000 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

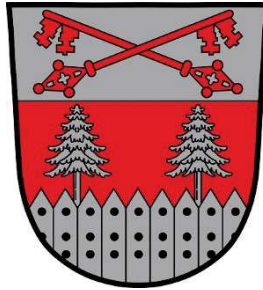
Hofstetten, den \_\_\_\_\_  
Högenauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

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

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

**Gemeinde Hofstetten**

# **Bebauungsplan Hofstetten „Wiesenweg“**



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

## **3. Begründung**

**in der Fassung vom 18.05.2022**

# 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**

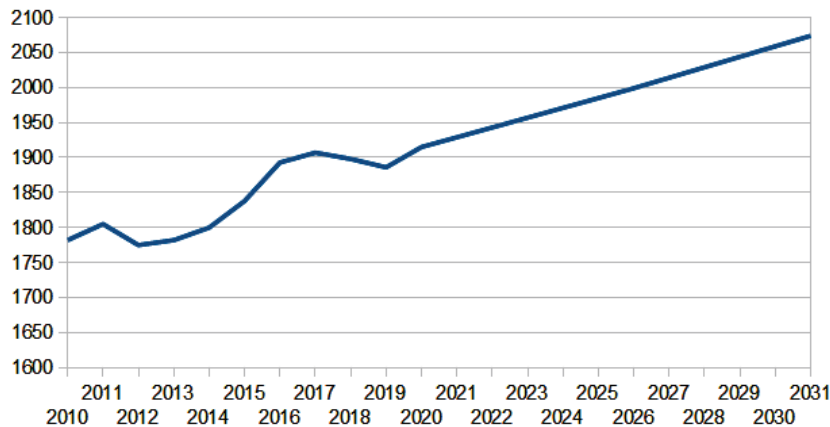
## 1.0 Anlass und Grundzüge der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hofstetten hat am 24.03.2021 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet Hofstetten „Wiesenweg“ 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%.

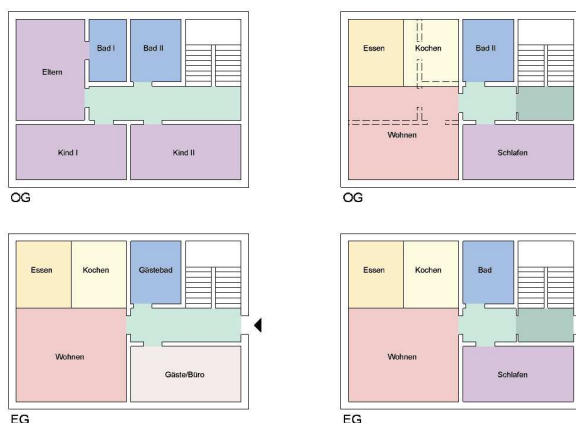
Das folgende Diagramm zeigt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hofstetten in den Jahren 2010 bis 2031.



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.

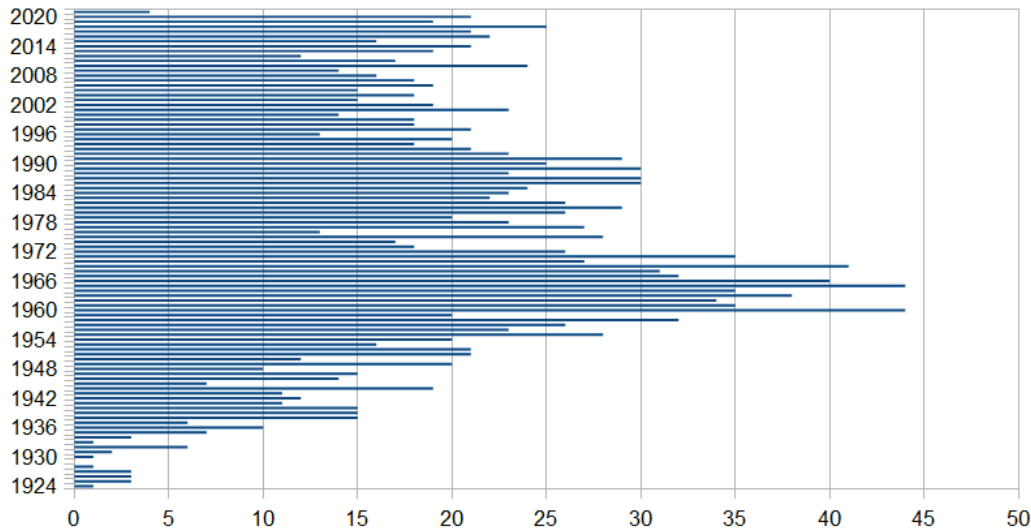
Bei der Gestaltung der Gebäude sollte daher darauf geachtet werden, dass diese mit wenigen baulichen Maßnahmen umgestaltet werden können, sodass der Flächenbedarf der Bewohner entsprechend dem Alter angepasst werden kann.

Die untenstehende Grafik zeigt eine beispielhafte Situation.



Die linke Grafik zeigt ein klassisches Einfamilienhaus mit den Wünschen einer jungen Familie – der Wohnbereich befindet sich im Erdgeschoss, die Schlafzimmer im Obergeschoss. Nach Auszug der Kinder erscheint das Haus deutlich zu groß. Durch kleine Eingriffe kann das Haus in ein Gebäude mit zwei Wohnungen umgebaut werden (Grafik rechts). Zudem kann die Wohnung im Erdgeschoss altersgerecht und barrierefrei gestaltet werden.

Das nachfolgende Diagramm zeigt die derzeitige Altersstruktur der Gemeinde Hofstetten.



(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 dazu 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. 500 m 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) ist das gegenständliche Baugebiet ein Gebiet der Innenentwicklung. Somit stellen die neuen Bauflächen eine flächensparende und kostengünstige Lösung dar.

Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und grenzt an das bestehende Wohngebiet entlang der Straße „Am Anger“. Aufgrund der innerörtlichen Lage werden die Grundsätze des LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z) erfüllt. Das Baugebiet wird von allen Seiten durch die bestehende Bebauung gerahmt und gliedert sich städtebaulich in die Umgebung ein. Folglich werden das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde nicht beeinträchtigt. Durch diese Innenentwicklung wird auch eine Zersiedlung Hofstettens vermieden und die

Forderung des LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot (G) erfüllt.

Aufgrund der bestehenden Siedlungs- und Erschließungsstrukturen ist eine gute Verbindung an das bestehende Verkehrsnetz gewährleistet. Erreicht wird das neue Baugebiet Hofstetten „Wiesenweg“ über die Straße „Am Anger“. Im Bereich des Planungsgebietes ist nur mit Anwohnerverkehr zu rechnen.

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

Das Grundstück 974/5 wurde bis zum Erwerb durch die Gemeinde Hofstetten bzw. bis zu dessen baulicher Umsetzung als Grünfläche bewirtschaftet.

## **2.0 Grundsätze des Bebauungsplanes**

### **2.1 Lage und Größe des Baugebietes**

Das Plangebiet liegt in der nördlichen Mitte von Hofstetten.  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,6225 ha.  
Das Gelände fällt ca. 2,00 m zur Mitte des Gebiets.

### **2.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Hofstetten:

#### **Flur Hofstetten:**

**Flurstück Fl.Nr. 974/5, 1/ 2, Teilfläche von 2, 8/ 1, 10/ 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 20 neue Grundstücke mit Grundflächen zwischen ca. 490 m<sup>2</sup> und ca. 1.293 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Die angrenzenden bestehenden Grundstücke werden in den Geltungsbereich mit einbezogen um eine geregelte Bebauung zu ermöglichen. Die Parzellen 16 bis 20 existieren bereits und sind teilweise bebaut. Die bestehenden Gebäude genießen Bestandsschutz.  
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.

**Baulandberechnung:**

Fläche des Geltungsbereiches	1.6225 ha	
Neue Bauflächen	0.9747 ha	77,09 %
Neue Straßenraumflächen	0.2439 ha	19,29 %
Neue Grün-Ausgleichsfläche	0.0405 ha	3,62 %
Bestehende Bauflächen	0,3580 ha	
-----		
Neu ausgewiesene Gesamtfläche	1.2644 ha	100,0 %
=====		

**2.5 Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke**

Im Planbereich sind nur Einzelhäuser zugelassen. Flächensparende Wohnkonzepte sind erwünscht.

Die Durchschnittsgröße der vorgesehenen Bauparzellen beträgt 650 m<sup>2</sup>.

Im südlichen Bereich des Gebiets entsteht eine öffentliche Grünfläche. Diese soll als gemeinschaftlicher Treffpunkt der Bewohner genutzt und insbesondere durch die Kinder, welche auf dem dortigen Spielplatz spielen, belebt werden.

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. Mit der Festsetzung der Wandhöhe an der Traufe von mindestens 2,5 m und maximal 6,5 m und der maximal zulässigen Firsthöhe von 8,5 m über fertigem Fußboden im EG werden die Baukörper definiert.

**2.6 Erschließung**

**Innere Erschließung**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen führen die Straßen der Umgebung fort. So entsteht ein einheitlicher Gebietscharakter. Ergänzt wird diese Struktur um einen Wendehammer im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens (nur Anliegerverkehr) ist ein eigener Gehweg bzw. eine Fahrradtrasse nicht notwendig. Die Straßen werden in einem Zuge hergestellt.

**Äußere Erschließung/Infrastruktur**

Erschlossen wird das Gebiet von allen Seiten über die Straße „Am Anger“. Der historische Ortskern der Gemeinde Hofstetten, mit ehemaliger Schule, welche heute das Rathaus beheimatet, und Kirche, befindet sich in unmittelbarer Nähe des Gebietes und ist folglich sehr gut erreichbar. Durch das weitere Verkehrsnetz gelangt man zur überörtlichen Infrastruktur (B17 und A96).



## **Öffentlicher Personennahverkehr**

Im Umkreis von ca. 400 m liegen die beiden Bushaltestellen „Hofstetten, Kapelle“ und „Hofstetten, Kirche“. 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 verlegt wird.

## **Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Straßen wird in Teilbereichen über Straßeneinläufe und Grundleitungen zu Absetzschächten geleitet, gereinigt und anschließend über Teilsickerrohre im Untergrund versickert.

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen private Garagenflächen, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (z.B. aus Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken versickert werden. Die Auflagen für die Versickerung sind in den Festsetzungen durch Text beschrieben.

## **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.

Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. 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 auch 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. Die LEP-Grundsätze des 6.2.1 (Z), werden somit erfüllt. Den Bauherren wird empfohlen im Zuge der Gebäudeerrichtung eine PV- oder Solarthermieanlagen zu installieren, bzw. entsprechende Versorgungsschächte für eine spätere Installation vorzusehen.

## **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 als Grünfläche bewirtschaftet. Durch die Umwidmung der Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit entsprechender qualifizierter Begrünung auf den öffentlichen Flächen, verbessert sich die Situation für Fauna, Flora und

Habitats.

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 Habitats.

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. Das bestehende Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

**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.

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

Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf umweltbezogene Pläne.

**h) 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 ausgewiesenen Flächen im Bereich Hofstetten „Wiesenweg“ stellen eine Grünfläche dar und werden demnach als **Gebiet mit geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie 1**) eingestuft.

Der Ausgangszustand der ausgewiesenen Ausgleichsfläche wird als artenarme Hochstaudenflur bezeichnet.

#### **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, dem integrierten Grünordnungsplan und der hochwertigen Ausgleichsfläche, wird ein Ausgleich von 0,2 ermittelt.**

**Die Summe der neuen Nettobauflächen, zuzüglich der neuen Straßenraumflächen beträgt 1,2186 ha, die südlich gelegenen Parzellen 16, 17, 18, 19 und 20 bestehen bereits mit einem entsprechenden Baurecht und werden hier nicht berücksichtigt. Daraus resultiert eine Ausgleichsfläche in Höhe von 0,2437 ha, 405 m<sup>2</sup> (0,0405 ha) werden im Baugebiet nachgewiesen. Der fehlende Ausgleich in Höhe von 2.032 m<sup>2</sup> ( 0,2032 ha) wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf der Flurnummern 358 in der Gemarkung Hagenheim ausgeglichen. Der Flurkartenausschnitt mit der Ausgleichsfläche wird in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt und die Maßnahmen in den Festsetzungen durch Text geregelt.**

Die Öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen AF1 und AF 2 werden mit folgenden Maßnahmen hergestellt und gepflegt:

AF1 - Ausgleichsfläche 1 im Baugebiet:

Die Fläche wird als artenreiches extensiv Grünland angelegt.

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 nach dem 1. September. Die Flächen dürfen nicht gedüngt und das Mahdgut muss abgefahren werden.

AF2 - Ausgleichsfläche 2 Ausgleichsmaßnahmen auf der Flurnummern 358 in der Gemarkung Hagenheim :

In diesem Bereich wird in einem Zeitraum von 5 Jahren eine artenreiche Hochstaudenflur entstehen. Als Maßnahmen wird eine abschnittsweise Turnusmahd festgeschrieben. Hierfür wird die Ausgleichsfläche in zwei Hälften geteilt und jedes Jahr wird eine Hälfte der Fläche

gemäht, so dass jede Hälfte alle zwei Jahre gemäht wird. Der früheste Mahdzeitpunkt ist der 1. September. Das Mahdgut wird abgefahren. Die Fläche wird nicht gedüngt.

**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.**

<b>5.0. Kostenschätzung</b>						
Die Kostenermittlung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erfolgt nach derzeitigen Preisen						
	Menge	Einheit	Bezeichnung	EH-Preis	Kosten	Einnahmen
	ca.			ca.	ca.	ca.
<b>5.1. Wasserversorgung</b>						
a)	350	lfn	Hauptstrang	150,00	52.500,00	
b)	20	Stck	Hausanschlüsse privat	700,00	14.000,00	
c)	1	Stck	Hydrant	2.000,00	2.000,00	
<b>Summe Wasserversorgung</b>					<b>68.500,00</b>	
<b>5.2. Abwasserentsorgung</b>						
a)	350	lfn	Hauptsammler	300,00	105.000,00	
b)	20	Stck	Hausanschlüsse privat	2.500,00	50.000,00	
c)	20	Stck	Hausanschlüsse öffentlich	1.000,00	20.000,00	
<b>Summe Abwasserentsorgung</b>					<b>175.000,00</b>	
<b>5.3. Strassen, Wege, öffentliche Grünflächen</b>						
a)	2439	m <sup>2</sup>	Fahrbahnen	170,00	414.630,00	
b)	350	m	Entwässerung	100,00	35.000,00	
c)	7	Stck	Beleuchtungen	5.000,00	35.000,00	
d)	458	m <sup>2</sup>	Grünflächen	5,00	2.290,00	
e)	1	psch.	Bepflanzung	20.000,00	20.000,00	
<b>Summe Strassen, Wege, öff. Grünflächen</b>					<b>506.920,00</b>	
<b>Summe Kosten</b>					<b>750.420,00</b>	
Die Ausgaben für die Erschließungsmaßnahme werden über einen Ablösevertrag abgerechnet.						
<b>5.5. Jährliche Unterhaltungskosten</b>						
a)	1	psch.	Wasserversorgung	1.500,00	1.500,00	
b)	1	psch.	Abwasserentsorgung	2.000,00	2.000,00	
c)	1	psch.	Straßen	2.000,00	2.000,00	
<b>Summe Unterhaltungskosten</b>					<b>5.500,00</b>	
Der Gemeinde entstehen durch die städtebauliche Maßnahme jährliche Unterhaltungskosten						
in Höhe von ca.						
					<b>5.500,00</b>	

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

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

### Hinweis zur Straßenbeleuchtung:

Die Straßenbeleuchtung ist zum Schutz von Insekten anzupassen und „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden. „Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800 – 3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2 cd/m<sup>2</sup>. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60 °C aufheizt. (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN)).

### Hinweise zur Landwirtschaft:

„An das Planungsgebiet „Wiesenweg“ schließt sich in östlicher Richtung ein ehemaliger tierhaltende Betrieb an. Der Besitzer (...) hat vor ca. 3 Jahren die Tierhaltung an dem Standort aufgegeben. Mit dem Verkauf des Feldstückes Fl.Nr. 974/5. Gem. Hofstetten durch (...) [den Besitzer] an die Gemeinde Hofstetten wurden notariell festgehalten, dass zukünftig keine Tierhaltung mehr auf der Hofstelle erlaubt ist.“

Die ehemaligen Betriebsflächen werden weiterhin für die Lagerung und Herstellung von Brennholz genutzt. Des Weiteren werden einige landwirtschaftliche Gebäude verpachtet und durch einen ortsansässigen Landwirt genutzt. In der ehemaligen Bergehalle werden Stroh und Heu eingelagert. Für die Auslagerung von flüssigen Wirtschaftsdünger dient die Güllegrube.

**Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen an der geplanten Wohnbebauung zu erwarten.**

## 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 24.03.2021  
geändert am 01.12.2021  
geändert am 23.02.2022  
geändert am 18.05.2022

Hofstetten, den .....

(Siegel)

.....  
(Ulrike Högenauer Erste Bürgermeisterin)

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

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