

Begründung:

1. Anlass und Grundzüge der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung zur Flur Nr. 313/14 Gem. Hofstetten.

Der Eigentümer des ausgewiesenen Flurstücks möchte auf das unbebaute Grundstück ein Wohnhaus, mit zwei Wohneinheiten, bei der die zweite untergeordnet ist und nicht 60m² Wohnfläche überschreitet, mit Garage errichten. Die geplante Bebauung steht im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung von Hofstetten. Die Gemeinde Hofstetten möchte diese Bauabsicht mit 2 Wohneinheiten unterstützen und hat sich entschlossen, mit dieser 1. Änderung der Einbeziehungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Das geplante Vorhaben stellt weiterhin kein Vorhaben dar, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst, ebenso ist keine Beeinträchtigung von Schutzgütern zu erwarten.

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

2. Erschließung

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

Hinweis:

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

3. Immissionen

Mit gelegentlichen Immissionen durch örtlich betriebene landwirtschaftliche Nutzfächen ist zu rechnen und diese sind hinzunehmen.

4. Sonstiges

Nach den vorliegenden Erkenntnissen befinden sich in dem Gebiet keine Altlastenverdachtsflächen. Über das Grundstück mit der Flur-Nr. 313/14 der Gemarkung Hofstetten, Gemeinde Hofstetten, sind im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) - sog. Altlastenkataster - keine Entragungen entsprechend Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) vorhanden.

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

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Antrittspunkte, die für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und dem Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauGB sind, sind nicht bekannt. Aus diesem Grund wird von einer UVP-Prüfung abgesehen.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Satzung

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

1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
Das Plangebiet ist aktuell als intensiv landwirtschaftliche genutzte Weiden- bzw. Grünfläche ohne wertvolle Strukturen ausgebildet. Es befinden sich keine geschützten Biotope, Habitattäume oder Strauchgruppen im Geltungsbereich. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder FFH-Richtlinie liegen nicht vor. Durch die Bebauung ist mit einem Verlust potenzieller Lebensräume für häufige Arten des Siedlungsraums (z. B. Feldspferd, Igel) zu rechnen. Dies wird durch Pflanzangebote innerhalb der Satzung (z. B. standortgerechte Bäume und Sträucher, unversiegelte Flächenanteile) ausgeglichen. Insgesamt ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen. **Grünordnungsplan für unversiegelte Flächen im Anhang.**

2. Boden
Durch die geplante Bebauung erfolgt eine teilweise Versiegelung bisher unbebauter Fläche. Es handelt sich um arthropogen überprägte Böden mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Im Sinne der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB wird ein angemessener Anteil der Grundstücksflächen als unversiegelte Grünfläche festgesetzt. Die verpflichtende Anlage von Begrünungen (z. B. durch extensive Bepflanzung, Bumpplantzungen) reduziert die bodenökologische Belastung. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist aufgrund der Maßnahmen nicht zu erwarten.

3. Wasser
Im Geltungsbereich ist keine oberirdische Gewässerfläche vorhanden. Die Grundwasserflurabstände liegen nach örtlicher Einschätzung tief; Hinweise auf wasserwirtschaftlich relevante Schutzgebiete bestehen nicht. Das anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah über Versickerungsrichtungen (z. B. Mulden-Rigolen) abgeführt werden. Entsprechende Anforderungen zur Flächenentwässerung und Regenwasserversickerung sind in der Satzung geregelt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist somit nicht gegeben.

4. Luft und Klima
Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen bebautem Ortland und offener Landschaft. Es ist keine überregionale Frischluftschneise oder Kaltluftentstehungsfläche betroffen. Die neu entstehenden Gebäude führen zu einem geringen Luftaustauschverlust auf lokaler Ebene. Dies wird durch die Festsetzung von unversiegelten Flächenanteilen, Pflanzgebieten sowie klimangepasster Bauweise (z. B. Begrünung, Schatteneffekte durch Bäume) ausgeglichen. Insgesamt ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima zu erwarten.

7. Anlass und Grundzüge der Änderung

Die Einbeziehungssatzung „Hofstetten“ wird im Bereich 313/14, Ostend geändert. Anlass ist die Klarstellung und Vereinfachung der zuzulassenden Bebauung, insbesondere im Hinblick auf die Ausbildung einer zweiten Wohneinheit innerhalb eines zulässigen Wohnhauses.

Mit der Änderung wird die Möglichkeit geschaffen, neben der Hauptwohnung eine untergeordnete zweite Wohneinheit mit maximal 40m² Wohnfläche zuzulassen. Dies entspricht der Zielsetzung, eine maximale Nachverdichtung und soziale Durchmischung zu ermöglichen, ohne den dörflichen Charakter des Ortsteils zu beeinträchtigen.

Die Anpassung orientiert sich an bestehenden Einbeziehungssatzungen in der Gemeinde, in denen bereits ähnliche Regelungen zur Begrenzung von Zweifamilienhäusern getroffen wurden. Die Änderung dient somit auch der Rechtssicherheit und der einheitlichen Handhabung vergleichbarer Fälle.

Da die erste Änderung nur ein einzelnes Grundstück betrifft, keine neuen Verkehrsflächen oder Eingriffe in Natur- oder Landschaftsschutz vorliegen und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, erfolgt das Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) - eine UVP-Prüfung ist nicht erforderlich.

Hinweise der Träger öffentlicher Belange:

Bodendenkmal
Das Bay. Landesamt für Denkmalpflege weist auf evtl. Bodendenkmäler hin, die gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 7 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unterliegen.

Abfall-/Bodenschutz
Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahren-verdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Bodens-Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Satzung einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer geotechnischen Voruntersuchung des Geländes oder aus Aufschlüssen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese so sind diese gemäß § 5 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen.

In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 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 Nm. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nm. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweiseverordnung und ggf. nachfolgende Beweisicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BbodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Wasserwirtschaft
Auf dem gegenständlichen Grundstück befinden sich nach unseren Informationen Geländesenken und Fließwege die bei Starkregen potentiell zu Autlauf führen können. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Baueileplanung. Der Zutlass aus den Außenbereichsgebieten muss bei der Bau- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden. Um Gefahren für den Bauherrn und ggf. Dritte durch das Vorhaben auszuschließen sollte dies im Vorfeld planerisch beachtet werden.

ENTWURF:

1. Änderung der Einbeziehungssatzung zur Fl. Nr. 313/14 Gem. Hofstetten

PRÄAMBEL:

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

Planzeichen:

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Geplantes Gebäude
- Verbindliche Maßangabe in Metern
- Flurstücknummer
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen

Einbeziehungssatzung:

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Ortsteil Hofstetten werden gemäß dem in der Lageplanartstellung festgestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

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

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

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

Die Errichtung der neuen privaten Zufahrt ist nur mit einem Gefälle von ca. 14 % zum Bauftenster möglich. Es ist nicht zulässig, Mauern auf den Grenzen des Geltungsbereiches zu errichten. Eine Aufschüttung in dem Geltungsbereich ist nicht gestattet.

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Wirksamkeit der ersten Änderung hebt die ursprüngliche Fassung auf.



GEMEINDE HOFSTETTEN		Aufgestellt am 06.08.2025
1. Änderung der Einbeziehungssatzung mit Begründung und Grünordnungsplan.		
Flur-Nr.: 313/14, Gemarkung Hofstetten		
Lageplan M 1: 1000		

Verfahrensvermerk:

1. Beschluss zur Aufstellung einer Satzung
Der Gemeinderat Hofstetten hat in der öffentlichen Sitzung vom 06.08.2025 die Aufstellung der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 313/14 Gem. Hofstetten beschlossen. Der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) erfolgte am 06.08.2025 in der Planfassung vom 06.08.2025. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.08.2025 örtlich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 06.08.2025 hat in der Zeit vom 06.08.2025 bis 06.09.2025 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 06.08.2025 bis 06.09.2025. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 06.08.2025 hingewiesen.

3. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.08.2025 die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 313/14 mit Begründung beides in der Fassung vom 06.08.2025 gem. § 34 Abs. 4 und 5 BauGB sowie § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hofstetten, den _____ Högenauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

4. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 1. Änderung der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 313/14 und seine Festsetzungen durch Zeichnung Farbe, Text und Schrift mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats Hofstetten übereinstimmen.

Hofstetten, den _____ Högenauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

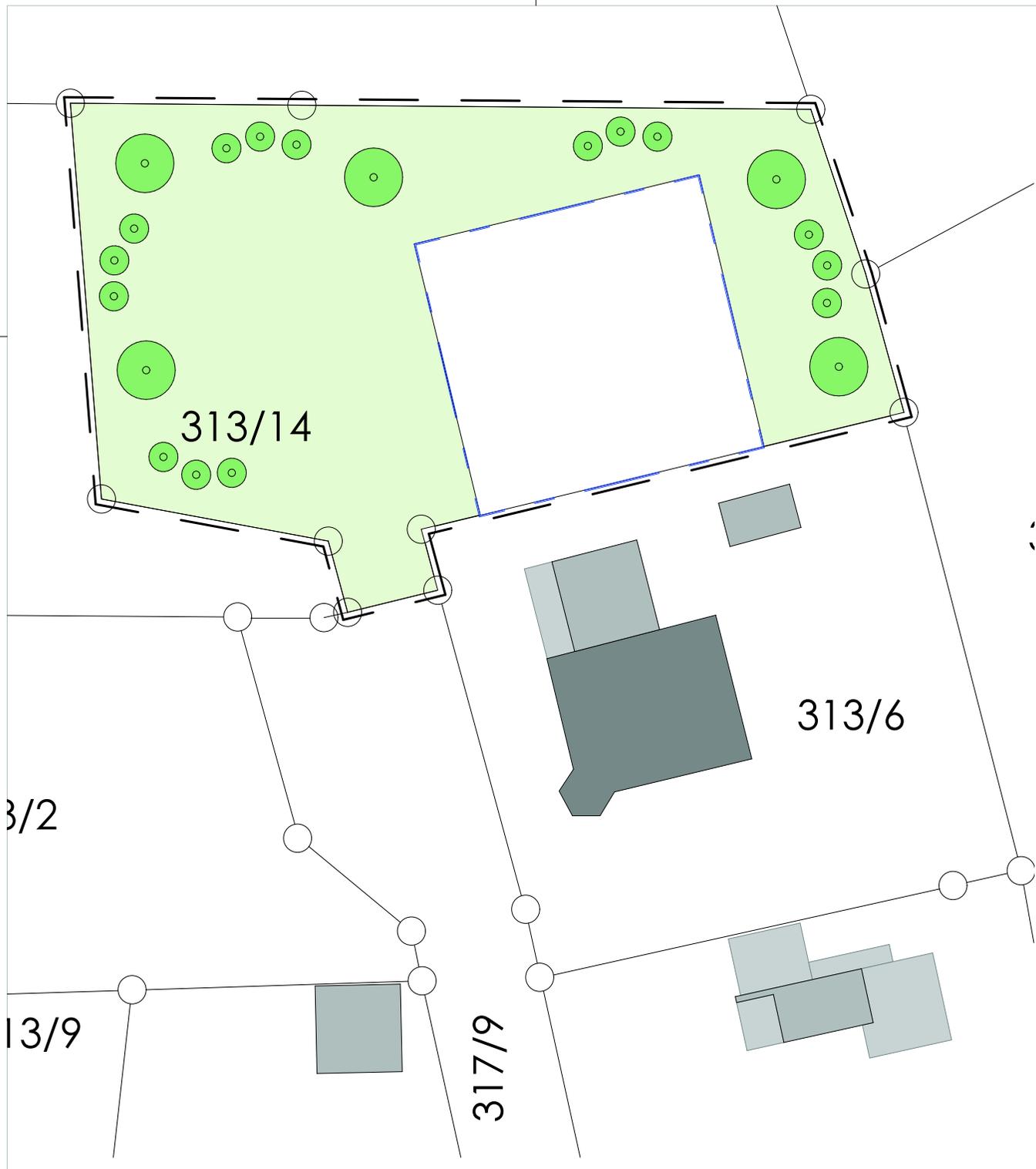
5. Bekanntmachung
Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 06.08.2025 (§ 34 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB). Die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 313/14 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns 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.

6. In-Kraft-Treten
Mit der Bekanntmachung trat die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 313/14 Gem. Hofstetten mit Begründung beides in der Fassung vom 06.08.2025 in Kraft (§ 34 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB).

Hofstetten, den _____ Högenauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

Planfassung vom 06.08.2025
DIPL.-ING. ARCHITEKT+STADTPLANER
JOHANNES WOLFFHARDT
RÖMKREUZSTRASSE 11 86925 FUCHSALD-ASCH
TEL 08243/99370-91 FAX -94
EMAIL: info@architekt-wolffhardt.de
WEB: www.architekt-wolffhardt.de





ENTWURF
 Anlage zur 1. Änderung der Einbeziehungsatzung zur Flur-Nr. 313/14, Gem. Hofstetten

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

- Legende:**
- Grenze des Geltungsbereiches
 - Baugrenze
 - Flurstücknummer
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Zu pflanzende Bäume
 - Zu pflanzende Sträucher
 - Grünfläche

Zielsetzung des Plans
 Ziel des Grünordnungsplans ist es, die geplante Wohnbebauung städtebaulich und ökologisch in die bestehende Orts- und Landschaftsstruktur einzubinden. Durch gezielte Begrünungsmaßnahmen wird das Mikroklima verbessert, die Bodenversiegelung teilweise ausgeglichen und die Artenvielfalt im Siedlungsbereich gefördert.

Grundstücksgröße und Eingriff
 Grundstücksgröße: 1450 m²
 Geplante Nutzung: Wohnhaus mit Zufahrt, Nebenflächen (z. B. Terrasse, Garten, Stellplatz)

Die Bebauung führt zu einer teilweisen Versiegelung von Bodenflächen. Zur Minimierung der Umweltauswirkungen werden gestalterische und ökologische Maßnahmen festgelegt.

Grünordnerische Maßnahmen (Pflichten für Grundstückseigentümer)

- a) Pflanzgebot gemäß Grundstücksgröße**
 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Laubbau sowie 3 standortgerechte heimische Sträucher zu pflanzen.
 Für das 1450 m² große Grundstück ergeben sich:
 5 Laubbäume
 15 Sträucher
- Diese Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung des Hauptgebäudes anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzungen bei Verlust sind verpflichtend. Die zu pflanzenden Gehölze (Mindestpflanzqualität Bäume: gebietsheimisch zertifiziert, Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang; Mindestpflanzqualität Sträucher: gebietsheimisch zertifizierte Arten (keine Sorten), 3-mal verpflanzt, 60-100 cm hoch) sind auf Dauer zu erhalten.

- b) Pflanzempfehlung – zulässige Gehölzarten**
- Laubbäume (Beispiele):**
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
 Eisbeere (*Sorbus torminalis*)
- Sträucher (Beispiele):**
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 Hasel (*Corylus avellana*)
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Heckenrose (*Rosa canina*)

c) Versiegelungsgrenze
 Mindestens 30% der Grundstücksfläche sind als unversiegelte, begrünte Fläche auszuführen (z. B. Rasen, Wiese, Pflanzbeete, Obstwiese), Kies- oder Schottergärten gelten nicht als unversiegelt.

d) Regenwasserversickerung
 Oberflächenwasser von Dach- und Nebenflächen ist auf dem Grundstück zu versickern (z. B. Mulden, Versickerungsschacht). Harte Versiegelungen (Betonplatten, Asphalt) sollen minimiert werden.

e) Einfriedung
 Straßenseitige Einfriedungen (Zäune, Hecken) sind in ortsbühlicher Form auszuführen. Gabionen, Kunststoff- und Betonzäune sind nicht zulässig. Naturhecken, sowie Holzzäune mit senkrechten Latten werden bevorzugt.

313/2

313/6

313/9

317/9

GEMEINDE HOFSTETTEN		Aufgestellt am 06.08.2025
Grünordnungsplan		
Flur.-Nr.: 313/14, Gemarkung Hofstetten		
Legemaßstab M 1: 1000		
Planfassung vom 06.08.2025		
DIPL.-ING. ARCHITEKT+STADTPLANER JOHANNES WOLFFHARDT RÖMERKESSELSTRASSE 11 86925 FUCHSTAL-ASCH TEL 08243/99370-91 FAX -94 EMAIL: info@architekt-wolffhardt.de WEB: www.architekt-wolffhardt.de		