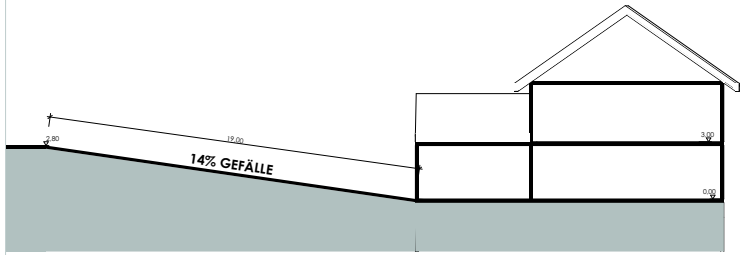
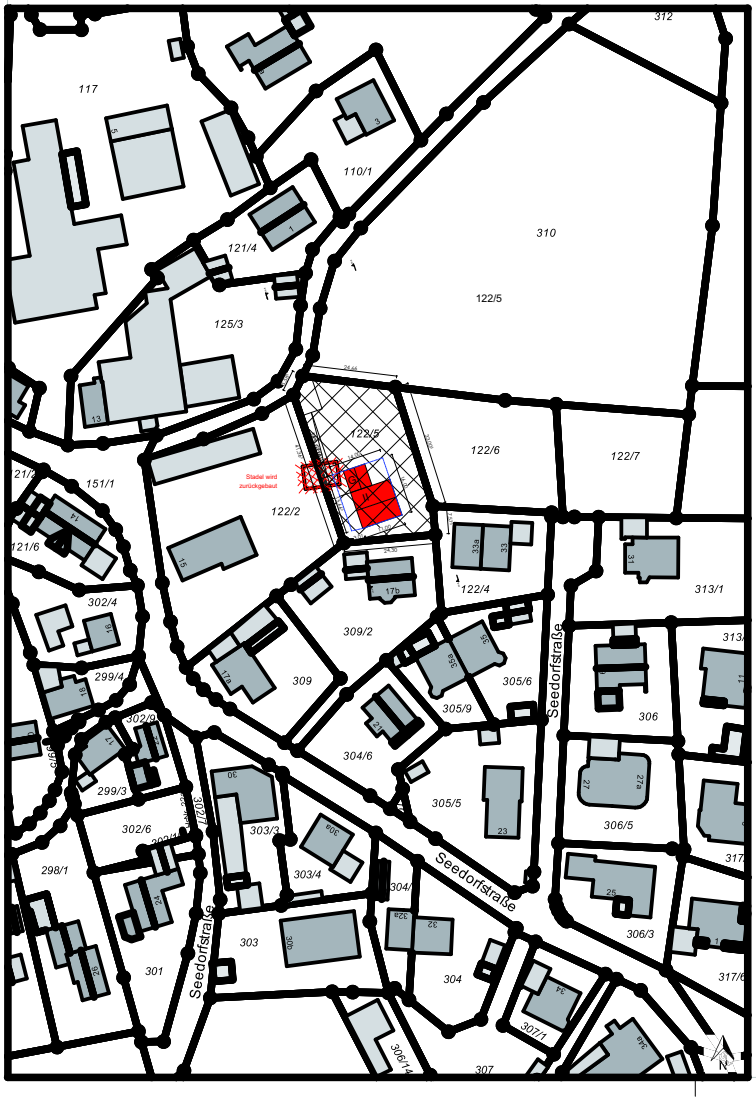




ENTWURF

PRÄAMBEL:

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

Planzeichen:

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Geplantes Gebäude
- 25.78 Verbindliche Maßangabe in Metern
- 122/5 Flurstücknummer
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Gefälle
- Abriss
- G Garage
- II Anzahl der Vollgeschosse

Einbeziehungssatzung:

§ 1

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

§ 2

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

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

1. Anlass und Grundzüge der Satzung

Der Eigentümer des ausgewiesenen Flurstücks möchte auf das unbebaute Grundstück ein 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 unterstützen und hat sich entschlossen, mit dieser Einbeziehungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Das geplante Vorhaben stellt weiterhin kein Vorhaben dar, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst, ebenso ist keine Beeinträchtigung von Schutzgüter zu erwarten.

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

2. Erschließung

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

Hinweis:

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

3. Immissionen

Mit gelegentlichen Immissionen durch ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen ist zu rechen und diese sind hinzunehmen.

4. Sonstiges

Nach den vorliegenden Erkenntnissen befinden sich in dem Gebiet keine Altlastenverdachtsflächen.
Über das Grundstück mit der Flur Nr. 122/5 der Gemarkung Hofstetten, , Gemeinde Hofstetten, sind im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) - sog. Altlastenkataster - keine Eintragungen entsprechnend Art. 3 Bayrisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) vorhanden.

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

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

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

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Satzung

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

1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
Das Plangebiet ist aktuell als intensiv landwirtschaftliche genutzte Wiesen- bzw. Mähfläche ohne wertvolle Strukturen ausgebildet. Es befinden sich keine geschützten Biotope, Habitatbäume 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. Feldsperling, Igel) zu rechnen. Dies wird durch Pflanzgebote 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 Flächen. Es handelt sich um ertragsarme, anthropogen 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, Baumpflanzungen) 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 Versickerungseinrichtungen (z. B. Mulden-Rigolen) abgeführt werden. Entsprechende Anforderungen zur Flächenentsiegelung 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 Ortsrand 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, Pflanzgeboten sowie klimaangepasster Bauweise (z. B. Begrünung, Schattenwirkung durch Bäume) ausgeglichen.
Insgesamt ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima zu erwarten.

N

GEMEINDE HOFSTETTEN
Einbeziehungssatzung mit
Begründung und Grünordnungsplan.
Flur.-Nr.: 122/5 , Gemarkung Hofstetten
Lageplan M 1: 1000

Aufgestellt am 06.08.2025

Verfahrensvermerke:

1. Beschluss zur Aufstellung einer Satzung
Der Gemeinderat Hofstetten hat in der öffentlichen Sitzung vom 06.08.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 122/5 Gem. Hofstetten beschlossen. Der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) erfolgte am 06.08.2025 in der Planfassung vom 06.08.2025. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 00.00.2025 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB).

2. Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB
Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 00.00.2025 hat in der Zeit vom 00.00.2025 bis 00.00.2025 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 00.00.2025 bis 00.00.2025. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 00.00.2025 hingewiesen

3. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 00.00.2025 die Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 122/5 mit Begründung beides in der Fassung vom 00.00.2025 gem. § 34 Abs. 4 und 5 BauBG sowie § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hofstetten, den_____ _____
Högenauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

4. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 122/5 und seine Festsetzungen durch Zeichnung Farbe, Text und Schrift mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats Hofstetten übereinstimmen.

Hofstetten, den_____ _____
Högenauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

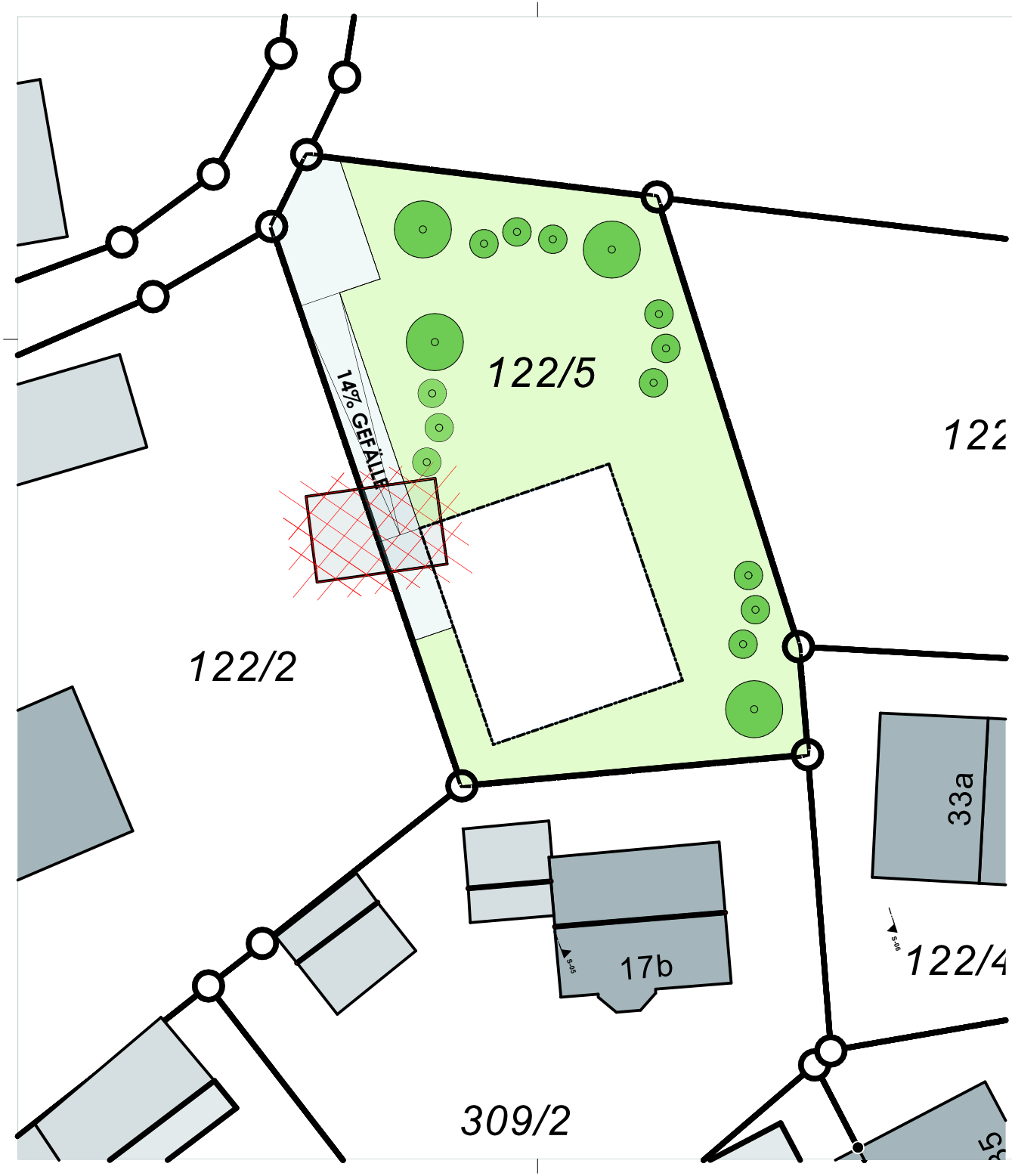
5. Bekanntmachung
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 00.00.0000 (§ 34 Abs. 6 i. V.m.§ 10 Abs. 3 BauGB).
Die Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 122/5 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauBG wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

6. In-Kraft-Treten
Mit der Bekanntmachung trat die Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 122/5 Gem. Hofstetten mit Begründung beides in der Fassung vom 00.00.2025 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
RÖMERKESSELSTRASSE 11 86925 FUCHSTAL-ASCH
TEL 08243/99370-91 FAX -94
EMAIL: info @architekt-wolffhardt.de
WEB: www.architekt-wolffhardt.de



ENTWURF

Anlage zur Einbeziehungssatzung zur Flur-Nr. 122/5, 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
- 599/6 Flurstücknummer
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Zu pflanzende Bäume
- Zu pflanzende Sträucher
- Abriss
- Zufahrtsfläche
- 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: 1120 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 Laubbaum sowie 3 standortgerechte heimische Sträucher zu pflanzen.
Für das 1120 m² große Grundstück ergeben sich:

4 Laubbäume

12 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)
Elsbeere (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 ortsüblicher Form auszuführen. Gabionen, Kunststoff- und Betonzäune sind nicht zulässig. Naturhecken, sowie Holzzäune mit senkrechten Latten werden bevorzugt.

GEMEINDE HOFSTETTEN Grünordnungsplan Flur.-Nr.: 122/5, Gemarkung Hofstetten Lageplan M 1: 1000	Aufgestellt am 06.08.2025
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

N