

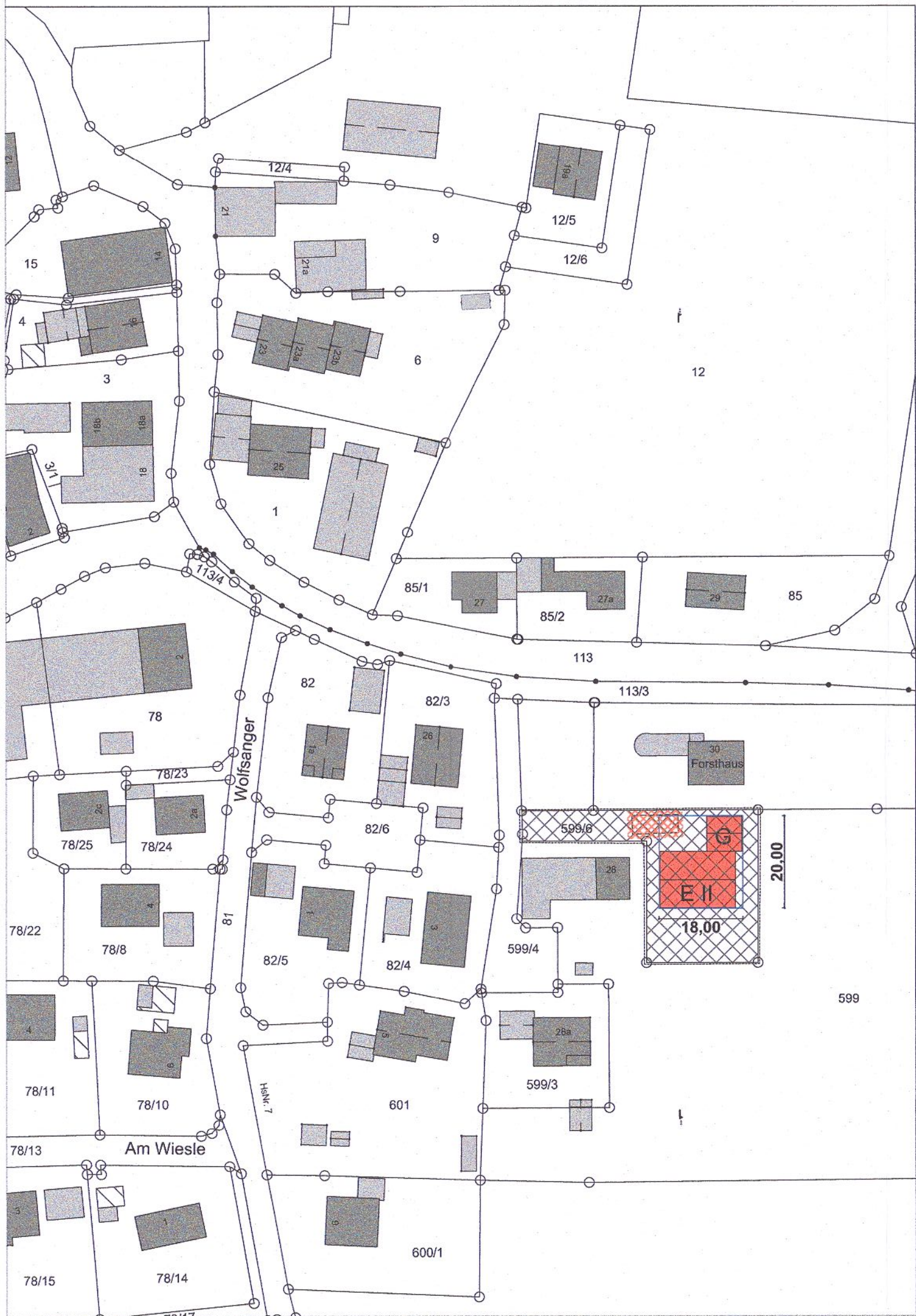
ENTWURF

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
- Verbündliche Maßangabe in Metern
- Flurstücknummer
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Abriss
- G Garage
- E Einfamilienhaus
- II Anzahl der Vollgeschosse



Einbeziehungssatzung:

- § 1
- Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Osten im Ortsteil Hagenheim 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 ein Wohnhaus, mit maximal zwei Wohneinheiten, bei der die zweite WE untergeordnet ist und nicht 60m² Wohnfläche 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
- Es ist nicht zulässig, Mauern auf den Grenzen des Geltungsbereiches zu errichten. Eine Aufschüttung im 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 60m² Wohnfläche nicht überschreitet, mit Garage errichten. Die geplante Bebauung steht im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung von Hagenheim. 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 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 die, 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 Feuerwehrezufahrten.

3. Immissionen

Mit gelegentlichen Immissionen durch ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen 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. 599/6 der Gemarkung Hagenheim, Gemeinde Hofstetten, sind im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) - sog. Altlastenkataster - keine Eintragungen 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 Gelände- und Bodenhistorie 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 Abs. 2 Nr. 7 BauGB sind, sind nicht bekannt. Aus diesem Grund wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

6. Denkmalbelange

Im näheren Umfeld des Plangebiets befindet sich das Baudenkmal mit der Aktennummer D-1-81-124-17: „Forsthaus, eingeschossiger Stellsatteldachbau mit überdachtem Eingang und Remisenanbau, in Formen des Heimatsstils, 1939.“ Das Denkmal liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung und wird durch das Vorhaben nicht unmittelbar tangiert. Es wird jedoch nachrichtlich in der Begründung aufgenommen.

Eine Beeinträchtigung des Denkmalwerts oder der denkmalgeschützten Bausubstanz ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die geplante Bebauung wird sich hinsichtlich Maßstäblichkeit, Gestaltung und Einbindung in das Ortsbild in das vorhandene Umfeld einfügen. Etwaige Anforderungen an die Gestaltung neuer Baukörper im Sinne des Denkmalschutzes sind im Rahmen der weiteren Bauantragstellung zu prüfen und ggf. mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

7. 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.

7.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist aktuell als intensiv landwirtschaftliche genutzte Wiesen- bzw. Mähflähe 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. Feldspierling, 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.**

7.2 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 bodenkologische Belastung. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist aufgrund der Maßnahmen nicht zu erwarten.

7.3 Wasser

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

7.4 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 klimangepasster Bauweise (z. B. Begrünung, Schatteneinwirkung durch Bäume) ausgeglichen. Insgesamt ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima zu erwarten.

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. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unterliegen, abzustimmen.

Artenschutz

Es ist eine artenschutzrechtliche Überprüfung für die abzureisende Scheune durchzuführen. Vor Abbruch ist daher ein Fledermaus-fachberater 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.).

Abfall/Bodenschutz:

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) sind für den Landkreis Landsberg am Lech keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotenzialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungs-planänderungen und des Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffülligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 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 Aushubüber- Seite 3 von 3 | 20.06.2025 wachung 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 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweisicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BbodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Wasserwirtschaft:

Bei Starkregen sind Betroffenheiten im Planungsgebiet nicht auszuschließen. Bauliche Vorkehrungen obliegen den jeweiligen Eigentümern. Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil höher oder tiefer liegender Grundstücke behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bearbeiter des Grundstücks im Planbereich die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen) der angrenzenden, ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen haben. Besonders wird darauf hingewiesen, dass zeitweise Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, nach 22 Uhr abends sowie an Sonn- und Feiertagen - zu rechnen ist.

LEW Verteilnetz

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGI A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textile Elektro einzuhalten. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

GEMEINDE HOFSTETTEN		Aufgestellt am 21.05.2025
Einbeziehungssatzung mit Begründung		
Flur-Nr.: 599/6, Gemarkung Hagenheim		
Lageplan M 1: 1000		

Verfahrensvermerke:

1. Beschluss zur Aufstellung einer Satzung

Der Gemeinderat Hofstetten hat in der öffentlichen Sitzung vom 21.05.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 599/6 Gem. Hagenheim beschlossen. Der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) erfolgte am 21.05.2025 in der Planfassung vom 21.05.2025. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.06.2025 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 21.05.2025 hat in der Zeit vom 24.06.2025 bis 28.07.2025 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 24.06.2025 bis 28.07.2025. Auf die Auslegung wurde durch die öffentliche Bekanntmachung am 13.06.2025 hingewiesen.

3. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.09.2025 die Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 599/6 mit Begründung beides in der Fassung vom 24.09.2025 gem. § 34 Abs. 4 und 5 BauGB sowie § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

4. Ausfertigung

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

5. Bekanntmachung

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 24. OKT. 2025

(§ 34 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB).

Die Einbeziehungssatzung 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.

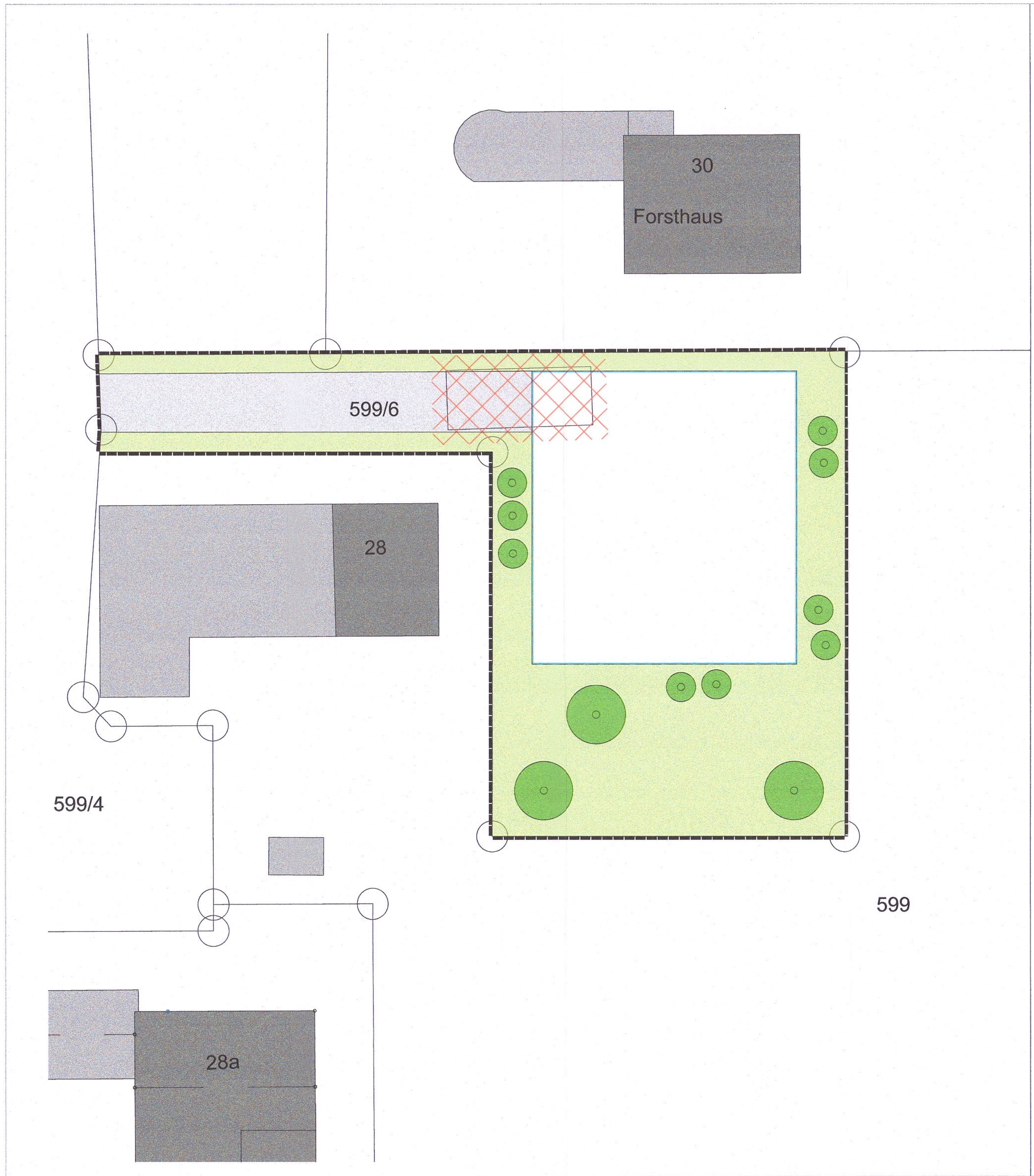
6. In-Kraft-Treten

Mit der Bekanntmachung trat die Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 599/6 Gem. Hagenheim mit Begründung beides in der Fassung vom 24.09.2025 in Kraft (§ 34 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB).

Planfassung vom 24.09.2025

DIPL.-ING. ARCHITEKT+STADTPLANER
JOHANNES WOLFFHARDT
RÖMERKESSELSTRASSE 11 | 86925 FUCHTALBACH
TEL 08243/99370-91 FAX -94
EMAIL: info@architekt-wolffhardt.de
WEB: www.architekt-wolffhardt.de

ARCHITEKT
BY
AK
173 148



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) folgenden Grünordnungsplan.

Legende:

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- 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: 838 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 838 m² große Grundstück ergeben sich:

3 Laubbäume

9 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, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Exemplare sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode artgleich nach zu pflanzen.

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.

21. OKT. 2025

GEMEINDE HOFSTETTEN
Grünordnungsplan
Flur.-Nr.: 599/6, Gemarkung Hagenheim
Lageplan M 1: 1000
Planfassung vom 24.09.2025

Aufgestellt am 12.08.2025

DIPL.ING.ARCHITEKT+STADTPLANER
JOHANNES WOLFFHARDT
RÖMERKESSELSTRASSE 11 86925 FUCHSTAL-BOCH
TEL 08243/99370-91 FAX -94
EMAIL: info@architekt-wolffhardt.de
WEB: www.architekt-wolffhardt.de

ARCHITEKTENKAMMER BY AK

VEREIN DER ARCHITEKTEN HOFSTETTEN