

Planzeichenerklärung

A1) Festsetzungen durch Planzeichnung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Dörfliche Wohngebiete			
MDW 1			
GRZ 0,4	WH 5,5 - 6,5 m	Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO	
GFZ 1,2	GH 11,5 m	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
SD 30-50°		Wandhöhe als Mindest- und Höchstmaß	Gesamthöhe als Höchstmaß
		Dachform: Satteldach	Dachneigung 35°-50°

Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO			
MDW 2			
GRZ 0,4	WH 6,5 m	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
GFZ 1,2	GH 11,5 m	Wandhöhe als Höchstmaß	Gesamthöhe als Höchstmaß
SD 30-50°		Dachform: Satteldach	Dachneigung 35°-50°

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baulinie
Baugrenze

3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Haltepunkt des öffentlichen Nahverkehrs

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Private Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche: Zweckbestimmung "Vorgartenbereich / Hausgarten"
Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume
Anpflanzen: Hecken

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Hofstetten Mitte-II (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen (WH) (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (z. B. Erschließung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN) (§ 9 Abs. 3 BauGB)

8. Anforderungen an die Gestaltung

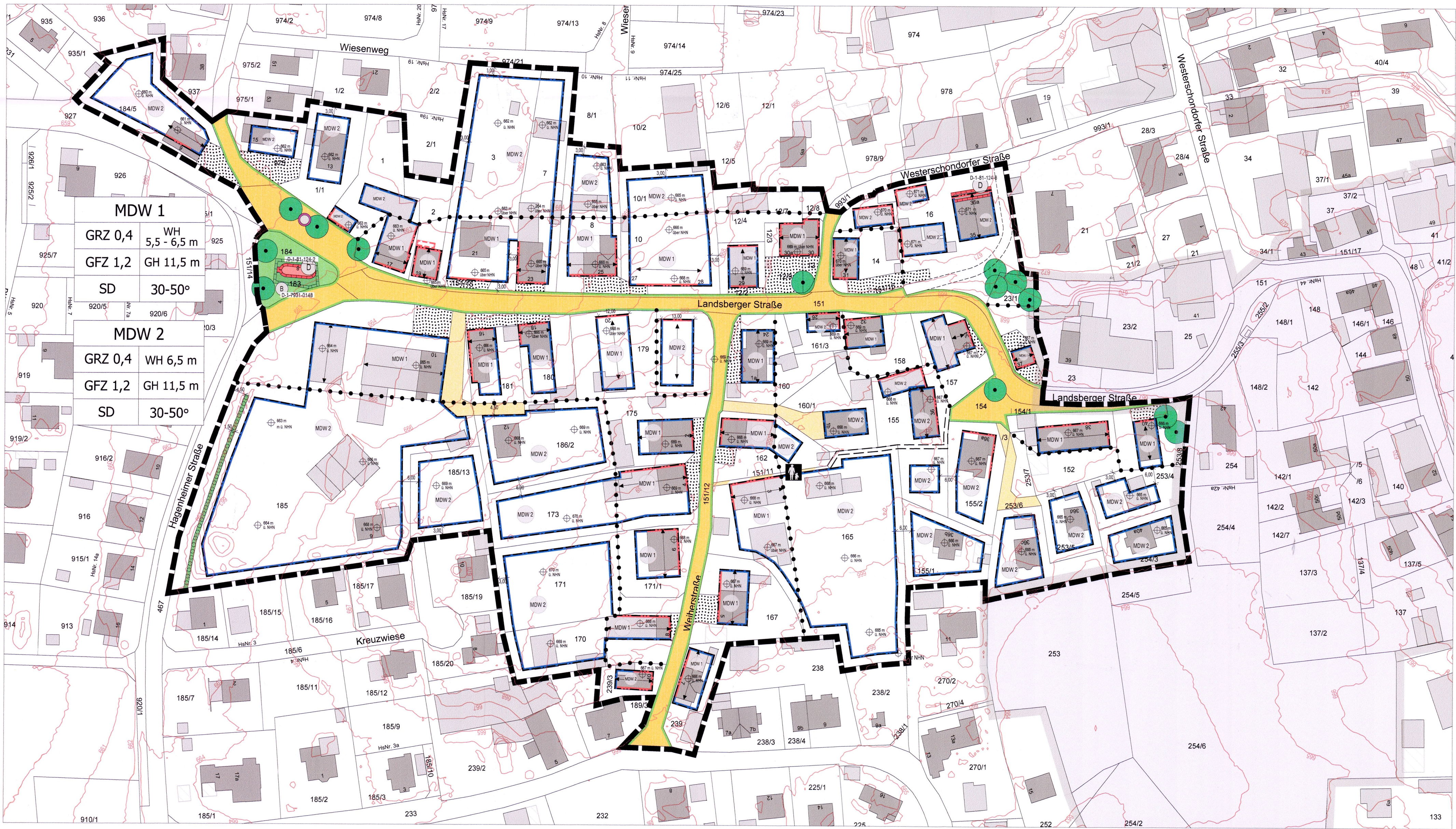
Firststrichtung

A2) Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Bestehende Haupt- und Nebengebäude
Bemaßung in Metern
Höhenschichtlinien mit Meterangabe ü. NHN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Hofstetten Mitte I, i. d. F. vom 18.01.2023
Mit Gehrechten belastete Flächen (unbestimmte, nicht parzellenscharfe Lage gem. Eintragungsverfügung vom 20.12.1971)
privater Erschließungsweg

- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen: Baudenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen: Bodendenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Baudenkmal mit Aktennummer
Bodendenkmal mit Aktennummer



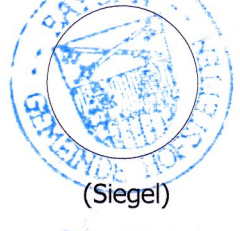
VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Hofstetten hat in der Sitzung vom 09.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Hofstetten-Mitte II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB). Mit Gemeinderatsbeschluss vom 29.10.2025, billigt u. beschließt der Gemeinderat den vom Planungsbüro erstellten Entwurf mit Begründung, beides in der Fassung vom 29.10.2025. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) aufgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2025 bis zum 16.12.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2025 bis 16.12.2025 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 04.11.2025, mit Einstellung dieser in das Internet, hingewiesen.
- Wiederholung des Verfahrens wegen Veränderungen des Planes (§ 4a Abs. 3 BauGB). Der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss zum Zwecke der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit der Planfassung und Begründung vom 15.04.2026 wurde am 15.04.2026 gefasst.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2026 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2026 bis 20.05.2026 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.05.2026 bis 20.05.2026 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 24.04.2026 hingewiesen.
- Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.07.2026 den Bebauungsplan mit der Begründung beides in der Fassung vom 08.07.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzungsbeschluss.

Hofstetten, den 05. AUG. 2026
Högenauer, Erste Bürgermeisterin

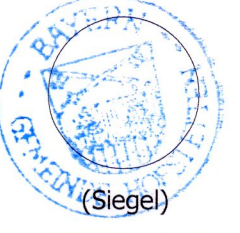


Hofstetten, den 05. AUG. 2026
Högenauer, Erste Bürgermeisterin



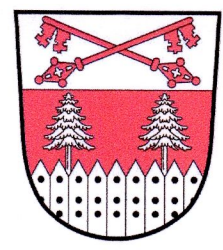
9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 06. AUG. 2026 (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung (Verwaltungsgemeinschaft Pürgen) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan mit Begründung beides in der Fassung vom 08.07.2026 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hofstetten, den 05. AUG. 2026
Högenauer, Erste Bürgermeisterin



GEMEINDE
HOFSTETTEN

Landkreis Landsberg am Lech



BEBAUUNGSPLAN Nr. 41
"Hofstetten - Mitte II"

A) Planzeichnung

Auftraggeber: Gemeinde Hofstetten

Fassung vom 08.07.2026

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT FÜR ORTSPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

Otto-Lindemeyer-Str. 15

86153 Augsburg

Tel: 0821 / 50 89 378-0

Mail: info@opla-augsburg.de

Internet: www.opla-d.de

Ausgefertigt Gemeinde Hofstetten, den 05. AUG. 2026

Ulrike Högenauer, 1. Bürgermeisterin

Planfasser: Büro OPLA

(Dipl.-Ing. Werner Pennig)

174 017

174 017

174 017

174 017

174 017

174 017

174 017

174 017

174 017

174 017

174 017

174 017

174 017

174 017

174 017

174 017

174 017

174 017

174 017

174 017

AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

GEMEINDE HOFSTETTEN



Landkreis Landsberg am Lech

BEBAUUNGSPLAN NR. 41 „Hofstetten-Mitte II“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 08.07.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25002
Bearbeitung: LS

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
Erweiterter Bestandsschutz	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 3 Überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände	6
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	7
§ 5 Anforderungen an Wohngebäude	7
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen	7
§ 7 Ver- und Entsorgung	9
§ 8 Grünordnung	9
§ 9 Artenschutz	12
§ 10 Abgrabungen und Aufschüttungen	13
§ 11 Inkrafttreten	13
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
1. Bepflanzung	14
2. Artenschutz	14
3. Wasserwirtschaft	15
4. Immissionsschutz	16
5. Wärmepumpen-Systeme	17
6. Denkmalschutz	17
7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	18
8. Überwachung	19
9. Bußgeldvorschrift	19
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	20

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Hofstetten erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 [13a] des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan Nr. 41 „Hofstetten-Mitte II“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 08.07.2026 mit:

- Räumlicher Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 08.07.2026 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 08.07.2026

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ERWEITERTER BESTANDSSCHUTZ

- (1) Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind im Fall der Neuerrichtung oder eines Ersatzbaus der Hauptgebäude gänzlich von § 1 bis § 10 anzuwenden.
- (2) Nutzungsänderungen von bestandsgeschützten Gebäuden sind zulässig. Für diese Nutzungsänderung gelten die Festsetzungen in § 6 Gestaltungsfestsetzungen und § 8 Grünordnung des Bebauungsplanes nicht. Alle übrigen Festsetzungen sind einzuhalten.
- (3) Bauliche Erweiterungen und bauliche Änderungen, die dem Bestandsgebäude untergeordnet sind, (Definition Untergeordnet: max. 1/3 der überbauten Grundfläche des Hauptbaukörpers) sind im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes zulässig. Für diese gelten die Festsetzungen zu § 6 Gestaltungsfestsetzungen und § 8 Grünordnung nicht. Alle übrigen Festsetzungen sind einzuhalten.

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- (1) Dörfliches Wohngebiet (MDW)
 1. Der in der Planzeichnung mit MDW gekennzeichnete Bereich wird als ein dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO festgesetzt.
 2. Zulässig sind
 - a) Wohngebäude
 - b) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - c) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
 - d) nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung
 - e) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
 - f) sonstige Gewerbebetriebe
 - g) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- a) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Nicht zugelassen werden:
- a) Gartenbaubetriebe
 - b) Tankstellen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Hinweis: Die maximal zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

1. Es gilt eine GRZ von 0,4. Ausgenommen davon sind die Fl.-Nrn. 12, 12/2, 12/3; hier gilt eine GRZ von 0,6.

(2) Geschossflächenzahl

Gem. § 17 BauNVO

Es gilt eine GFZ von 1,2.

(3) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Im MDW 1 gilt eine Wandhöhe (WH) von mindestens 5,5 m.
2. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) im MDW 1 und MDW 2 beträgt 6,5 m; ausgenommen davon sind die Fl.-Nr. 185, 16, 253/4: Hier gilt eine maximal zulässige WH von 7,5 m.
3. Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) im MDW 1 und MDW 2 beträgt 11,5 m; ausgenommen davon sind die Fl.-Nr. 185, 16, 253/4: Hier gilt eine maximal zulässige GH von 12,5 m.
4. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses (EG). Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
5. Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

6. Der untere Bezugspunkt (OK FFB EG) ist der in der Planzeichnung zur Mitte der OK FFB EG nächstgelegene Höhenbezugspunkt. Von diesem Bezugspunkt darf die OK FFB EG um bis zu +/- 30 cm abweichen.

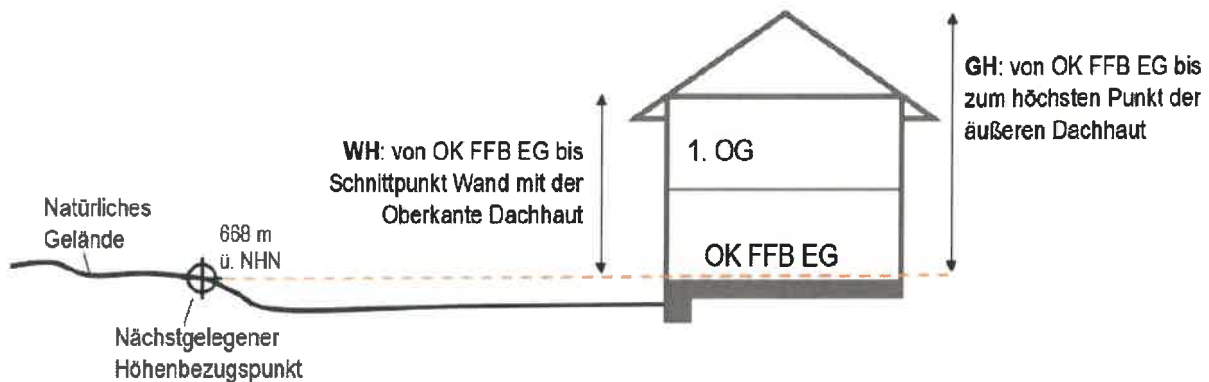


Abbildung 1: Schematische Darstellung zu den Höhenfestsetzungen (OPLA 2026)

§ 3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Für Grundstücke, auf denen sowohl ein MDW 1 als auch ein MDW 2 festgesetzt ist, gilt: Entlang der Landsberger Straße und Weiherstraße ist eine Bebauung im MDW 2 nur dann zulässig, wenn mindestens ein Gebäude im MDW 1 auf demselben Grundstück an der Baulinie steht oder errichtet wurde oder als Gebäudebestand im MDW 1 vorhanden ist (gem. § 9 Abs. 2 Punkt 2 BauGB).

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

1. Das Maß der Abstandsflächentiefe wird bestimmt durch die festgesetzten Baulinien in Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen.
2. Im Übrigen, d.h. soweit keine Baulinie festgesetzt ist, gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Hofstetten in der jeweils gültigen Fassung und soweit diese keine Regelung trifft, Art. 6 BayBO.
3. Tiefgaragen müssen einen Abstand von mind. 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten.

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

- (1) Offene Stellplätze und Zufahrten sind mit Rasenpflaster von mindestens 30 % Fugenanteil oder in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen oder Kies) auszuführen.
- (2) Es gilt die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Hofstetten in der jeweils gültigen Fassung.
- (3) Sollen auf dem Baugrundstück mehr als 12 Stellplätze errichtet werden, sind sämtliche zu errichtenden Stellplätze nur in einer Tiefgarage zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO); alternativ dazu ist das Parken im Erdgeschoss von bestehenden baulichen Anlagen zulässig.

§ 5 ANFORDERUNGEN AN WOHNGEBÄUDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- (1) Zulässig pro Wohngebäude sind bei einer Grundstücksfläche von
 - a) < 600 m² max. 2 Wohnungen
 - b) 600 m² bis < 1.200 m² max. 4 Wohnungen
 - c) 1.200 m² bis < 2.200 m² max. 6 Wohnungen
 - d) ≥ 2.200 m² max. 8 Wohnungen
2. Ausgenommen von den in § 5 (1) getroffenen Festsetzungen zur max. zulässigen Anzahl an Wohnungen pro Wohngebäude sind die Fl.-Nrn. 12/3 und 239: Hier sind max. 3 Wohneinheiten zulässig.

§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Dachformen, Dachneigungen
 1. Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Nicht zulässig sind Satteldachformen wie z.B. Krüppelwalm, Mansarddach, Sargdeckel, versetzte Satteldächer.
 2. Die Dächer von baulichen Anlagen sind mit einer Dachneigung von 30° - 50° zu errichten.

3. Der First baulicher Anlagen ist mittig über die Längsseite der baulichen Anlage auszubilden. Der First und die Traufe sind durchgängig ohne höhenmäßigen Versatz auszubilden (Einfirsthaus).
 4. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.
 5. Abfahrtsrampen von Tiefgaragen sind einzuhausen. Die Einhausungen sind ausschließlich mit einem symmetrischen Satteldach zulässig.
 6. Für Garagen, Carports, untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.
- (2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung
1. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
 2. Die Dacheindeckung ist für Hauptgebäude und Einhausungen von Tiefgaragen in rotem und rotbraunem Farbspektrum zulässig.
 3. Bei Nebengebäuden, Carports und Garagen sind bei Flachdächern diese mit einer extensiven Begrünung auszuführen.
- (3) Einfriedungen und Stützmauern
1. Im Geltungsbereich sind an den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche Holzzäune (Staketen) und filigrane Metallzäune (keine Stabgitterzäune) bis zu einer Höhe von 1,10 m über der Oberkante des natürlichen Geländes zulässig. An den anderen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig bis zu 1,10 m Höhe.
 2. Sockel sind ausschließlich zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und nur bis zu einer Höhe von maximal 0,15 m zulässig.
 3. Sichtschutzwände oder -elemente mit einer Höhe über 1,10 m sind erst in einem Abstand von mindestens 3 m hinter der Einfriedung und bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Der Bereich zwischen der Einfriedung und Sichtschutzelementen/-zäunen muss mit Sträuchern bepflanzt werden.
 4. Stützmauern zum Abfangen von Geländesprüngen sind zulässig.
 5. Darüber hinaus gilt die Satzung über die Einfriedung in der Gemeinde Hofstetten (Einfriedungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, anzuschließen und - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1. Häusliches Schmutzwasser

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

- a) Soweit geohydraulisch möglich, ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück über eine Muldenversickerung oder Rigolenversickerung zu versickern.
- b) Ist die Versickerung des Niederschlagswasser nicht über die angeführte Mulden- oder Rigolenversickerung möglich, ist das anfallende Niederschlagswasser in einer Rückhalteeinrichtung (z. B. naturnah gestalteter Teich oder unterirdischer Wasserbehälter) zu sammeln. Je Grundstück ist ein Speichervolumen von mindestens 5 m³ nachzuweisen. Bei Grundstücksgrößen > 1.200 m² ist ein Speichervolumen von mindestens 10 m³ nachzuweisen. Der Notüberlauf ist so herzustellen, dass die maximale Abflussmenge in den öffentlichen Kanal nicht mehr als 0,4 l/sec beträgt.
- c) Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) zuzuführen. *Hinweis: Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.*

§ 8 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

(1) Grünflächen

- 1. Die Baugrundstücke sind zu mindestens 30 % zu begrünen und zu bepflanzen. Falls durch die sonstigen Satzungsvorschriften oder auf Grund anderer Rechtsvorschriften ein höherer Anteil entstehen sollte, haben diese Bestimmungen Vorrang.
- 2. Grundstückflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige Pflanzfläche bzw. Rasen / Wiesenfläche zu gestalten und anzulegen. Neupflanzungen von

Bäumen oder Sträuchern sind (gemäß der unter § 8(4) aufgeführten Artenlisten) zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere Plattenbeläge und ähnliche Befestigungen, Schotterungen, gekieste oder geschotterte Steingärten, großflächige Mulchungen sowie Kunstrasen. Dies gilt ebenso für den Einbau horizontaler Trennschichten.

3. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vorgarten / Hausgarten“ sind zu mindestens 60 % zu begrünen. Auf den Flächen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebengebäude nicht zulässig. Die Begrünung kann aus Rasen, Stauden, Nutzpflanzen und Sträuchern bestehen. Lineare Pflanzstrukturen (Hecken) in einer Höhe über 1,1 m sind unzulässig.
- (2) Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen und Neupflanzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25
1. Die mit dem Planzeichen „Erhaltung: Bäume“ gekennzeichneten Bäume sind festgesetzt und zu erhalten.
 2. Hinweis: Eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann unter den dortigen Voraussetzungen erteilt werden.
 3. Pro angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein gebietsheimischer Baum 2. oder 3. Wuchsordnung mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm und 5 heimische Sträucher (gemäß der unter § 8(4) aufgeführten Artenlisten) zu pflanzen.
 4. Bestandsbäume mit einem StU von > 40 cm, sowie Bäume, die auf Grundlage der nachfolgenden Festsetzungen gepflanzt wurden, können hierauf angerechnet werden.
 5. Werden im Zuge der Bebauung Laub- oder Obstgehölze mit einem StU $\geq$ 80 cm entfernt, sind diese im Verhältnis 1:1 durch Laub- oder Obstbäume mit einem StU von mindestens 20 cm zu ersetzen (gemäß der unter § 8(4) aufgeführten Artenlisten).
 6. Die auf der Fl.-Nr. 185 mit dem Planzeichen „Anpflanzen: Hecken“ gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als eine 1,5 m tiefe einreihige Heckenpflanzung aus heimischen Laubsträuchern dann herzustellen, wenn die derzeit bestehende Gehölzstruktur entlang der westlichen Grundstücksgrenze gerodet wird (gem. § 9 Abs. 2 Punkt 2 BauGB).
- (3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Vorhabens im Sinne von § 29 BauGB durchzuführen.

2. Hinweis: Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

(4) Artenliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

1. Bäume I. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm, 16-18 cm, 18-20 cm

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

2. Bäume II. und III. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm, 16-18 cm, 18-20 cm

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Alnus incana (Weiß-Erle)
- Betula pubescens (Moor-Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogel-Kirsche)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)

3. Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- Prunus avium, in Sorten (Kirschbaum)
- Malus, in Sorten (Apfelbaum)
- Pyrus communis, in Sorten (Birnenbaum)
- Juglans regia, in Sorten (Walnuss)

4. Laubsträucher

- Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
- Berberis vulgaris (Berberitze)

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| – Cornus sanguinea | (Roter Hartriegel) |
| – Corylus avellana | (Haselnuss) |
| – Crataegus laevigata, monogyna | (Ein-, zweigriffliger Weißdorn) |
| – Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| – Prunus spinosa | (Schlehe) |
| – Sambucus nigra | (Holunder) |
| – Viburnum lantana | (Gemeiner Schneeball) |
| – Salix caprea | (Salweide) |

§ 9 ARTENSCHUTZ

(1) Maßnahmen zur Vermeidung

1. **VM-1** [Fledermäuse und Brutvögel]: Vermeidung von Tötungen im Rahmen der Baufeldfreimachung, Rodung von Bäumen

- **VM-1a:** Die Rodung von Quartierbäumen für Fledermäuse und Brutvögel hat ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit sowie außerhalb der Winterruhe zu erfolgen, also in der Zeit vom 1. September bis zum 31. Oktober. Für einen abweichenden Termin bedarf es einer Genehmigung durch die zuständige Höhere Naturschutzbehörde.
- **VM-1b:** Kontrolle auf Anwesenheit von Fledermäusen und Brutvögel sowie Einwegverschluss von Höhlen:

Bei allen vorgesehenen Baumfällungen mit StU > 30 cm ist außerhalb der Zeit vom 1. September bis zum 31. Oktober mittels baubiologischer Begleitung auf Brutbesatz in Spalten und Höhlen zu prüfen. Bei Besatz ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. **VM-2:** [Fledermäuse und Brutvögel]: Vermeidung von Tötungen im Rahmen der Baufeldfreimachung, an den Gebäuden

Bauzeitenregelung Abriss: Der Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zwischen dem 01.12. und 28.2. eines Jahres durchzuführen. Der Abriss muss zum Ende des Zeitraums jeweils soweit abgeschlossen sein, dass relevante Strukturen (insbesondere Dach, Außenverkleidungen, Rollläden) nicht mehr vorhanden sind. Dies ist durch die Bestellung einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen. Für einen abweichenden Termin bedarf es einer Genehmigung durch die zuständige Höhere Naturschutzbehörde.

§ 10 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal +/- 0,30 m zulässig. Maßgeblich ist die vorhandene natürliche Geländeoberfläche vor Beginn der Maßnahme. Bei Grundstücken, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine natürliche Höhendifferenz von mehr als 0,5 m aufweisen, können darüber hinausgehende Aufschüttungen oder Abgrabungen ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie zur Herstellung einer zweckentsprechenden Bebauung erforderlich sind und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Die Bebauungsplan Nr. 41 „Hofstetten-Mitte II“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BEPFLANZUNG

1.1 Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

2. ARTENSCHUTZ

Artenschutzmaßnahmen

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Bäume außerhalb des Waldes oder außerhalb von gärtnerisch genutzten Grundflächen sowie Hecken, Gebüsch oder sonstige Gehölze nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar auf den Stock gesetzt oder entfernt werden.

Vor Abbruch von Gebäuden wird empfohlen, einen Fledermausfachberater des Landkreises Landsberg (Kontakt über die untere Naturschutzbehörde) oder einen 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.).

Um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden wird empfohlen, Bäume vor jeder Kappung oder Fällung durch einen Artenschutz-Gutachter oder einen Sachkundigen für Baumhabitatstrukturen auf bewohnende Arten zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Fällungen vorzulegen. Sollten während der Fällung besetzte Brutstätten oder Höhlen gefunden werden, sind die Fällungen unverzüglich einzustellen und die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren.

3. WASSERWIRTSCHAFT

3.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Das Entwässerungskonzept ist den Bauantragsunterlagen beizulegen.

Zur Einleitung des Niederschlagswassers ist ein Gestattungsvertrag mit der Gemeinde Hofstetten abzuschließen.

3.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

3.3 Schutz vor Überflutungen 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 Gelände- / Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 4 m
- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

5. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

6. DENKMALSCHUTZ

6.1 Bodeneingriffe

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Planungsgebietes das Bodendenkmal " Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Antonius in Hofstetten" mit der Aktennummer D-1-7931-0148.

Das Bodendenkmal wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt und in seinem derzeitigen Zustand vor Ort erhalten.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG:

Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind

auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

Darüber hinaus befinden sich zwei Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

- D-1-81-124-2: Kath. Kapelle St. Antonius, einschiffiger Bau über gestreckt ovalem Grundriss mit kleinem Westturm, bez. 1695, erweitert um 1733; mit Ausstattung.
- D-1-81-124-6: Medaillonfresken, zwei barocke Heiligendarstellungen auf der Nordseite des Hauses, 2. Hälfte 18. Jh.

Die Baudenkmäler werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt und in ihren derzeitigen Zuständen vor Ort erhalten.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist bei allen Planungs-Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

7. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

7.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Des Weiteren sollte sichergestellt sein, dass bei Nutzungsänderungen von ehemals gewerblich genutzten Grundstücken (z.B. Tankstelle, KFZ-Betrieb, Schreinerei) evtl. nutzungsbedingte Boden- und Bausubstanzkontaminationen im Rahmen von nachgeordneten Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden können.

7.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich

Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Des Weiteren sollte sichergestellt sein, dass bei Nutzungsänderungen von ehemals gewerblich genutzten Grundstücken (z.B. Tankstelle, KFZ-Betrieb, Schreinerei) evtl. nutzungsbedingte Boden- und Bausubstanzkontaminationen im Rahmen von nachgeordneten Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden können.

7.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

8. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Hofstetten überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

9. BUßGELDVORSCHRIFT

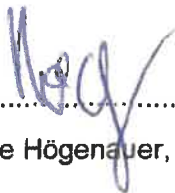
Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

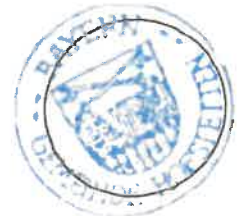
Ausgefertigt

Gemeinde Hofstetten

Hofstetten, den 05. AUG. 2026



Ulrike Högenauer, Erste Bürgermeisterin



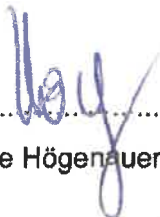
(Siegel)

In Kraft getreten

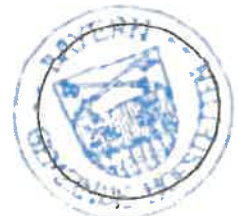
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Hofstetten-Mitte II“ wurde am 05. AUG. 2026 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Hofstetten

Hofstetten, den 05. AUG. 2026



Ulrike Högenauer, Erste Bürgermeisterin



(Siegel)

Planfasser: Büro OPLA


(Dipl. Ing. Werner Dehm)



GEMEINDE HOFSTETTEN



Landkreis Landsberg am Lech

BEBAUUNGSPLAN NR. 41 „Hofstetten-Mitte II“

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 08.07.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25002

Bearbeitung: LS

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereichs	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4. Übergeordnete Planungen	11
5. Umweltbelange und Schutzgüter	17
6. Städtebauliches Konzept	23
7. Begründung der Festsetzungen.....	39
8. Klimaschutz, Klimaanpassung & CO ₂ -relevante Auswirkungen	51
9. Flächenstatistik	52

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Hofstetten-Mitte II“ war einerseits der Anschluss an die Ziele des bestehenden Bebauungsplans „Hofstetten-Mitte I“. Andererseits weist der historisch gewachsene Ort im Bereich des Bebauungsplans prägende Strukturen auf, die es zu erhalten gilt, gleichzeitig aber auch Potenziale für eine verträgliche Nachverdichtung bieten.

Durch die Lage im Großraum München und der Nähe zu Landsberg am Lech besteht ein Wachstumsdruck, der mit entsprechenden Veränderungsprozessen einhergeht. Ziel des Bebauungsplans ist dabei, den dörflichen Charakter mit Ortsbildprägenden Gebäuden und Strukturen weitestgehend zu erhalten. Zur Festlegung der künftigen städtebaulichen Entwicklung sollen für den Bereich des Bebauungsplans planungs- und bauordnungsrechtliche Festlegungen getroffen werden. Schwerpunkte sind unter anderem eine moderate Nachverdichtung, die Nachfolgenutzung landwirtschaftlicher Hofstellen, Sicherung von Grünflächen oder die bauliche Gestaltung der einzelnen Bauräume. Fehlentwicklungen soll damit entgegengewirkt werden.

Da für den Bereich noch kein Bebauungsplan vorliegt, hat die Gemeinde Hofstetten die Aufstellung des Bebauungsplans „Hofstetten-Mitte II“ in der Sitzung am 09.02.2022 beschlossen.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 61.501,8 m² (rd. 6,15 ha).

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die (Teil-)Flurnummern (Fl.-Nrn.): 1, 1/1, 2, 2/1, 2/2, 3, 7, 8, 8/1, 10, 10/1, 10/2, 12, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/7, 12/8, 12/9, 14, 16, 23/1, 151 Teilfläche (TF), 151/11, 151/12, 151/15, 151/16 TF, 152, 154, 154/1, 154/3, 155, 155/1, 155/2, 157, 158, 160, 160/1, 161/3, 162, 165, 167, 170, 171, 171/1, 173, 175, 179, 180, 181, 183, 184, 184/5, 185, 185/13, 186/2, 239, 239/3, 253, 253/4, 253/5, 253/6, 253/7, 253/9 TF, 467 TF, 927 TF, 975, 989 TF, 993/1 TF.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Hofstetten.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Hofstetten, westlich des Ortskerns zentral gelegen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von Wohnbebauung bzw. Bauland des Wiesenwegs und am Anger
- Im Osten von Wohnbebauung und den Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hofstetten-Mitte I“, welcher den Ortskern umfasst
- Im Süden von der Schulstraße und der Kreuzwiese und deren angrenzenden Bebauung
- Im Westen von der Hagenheimer Straße

2.3 Bestandssituation (Topografie, Geologie, Vegetation, Schutzgebiete)

Das Plangebiet befindet sich auf einem topographisch bewegten Gelände. Der höchste Punkt liegt im Nordosten des Plangebiets auf 671,5 m ü. NHN, der niedrigste Punkt im Nordwesten auf ca. 659,5 m ü. NHN. Von Westen nach Osten steigt das Gelände (etwa bis Landsberger Straße 34), und fällt dann nochmals leicht ab (bis Landsberger Straße 40). Die von der Landsberger Straße nach Norden abzweigende Westerschondorfer Straße verläuft bergauf, während die südlich abzweigende Weiherstraße bergabwärts verläuft.

Geologisch betrachtet befindet sich Hofstetten teilweise auf einer würmzeitlichen Schottermoräne mit wechselnd steinigem bis blockigem und sandigem bis schluffigem Kies. Ein

weiterer Teil des Plangebiets ist einer würmzeitlichen kiesigen End- oder Seitenmoräne zuzuordnen (digitale Geologische Karte 1:25.000 UmweltAtlas Bayern). Die Geologische Einheit wird als Schotter oder Niederterrasse / Spätglazialterrasse bezeichnet.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope. Im Westen liegen auf der Fl.-Nr.185 üppige Gehölzstrukturen, welche die Bebauung eingrünen. Außerdem befinden sich größere Gehölzbestände im Osten an der Landsberger Straße, sowie im Norden grundstücksübergreifende Grünstrukturen (Privatgärten) (s. Luftbild, Abbildung 2).



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (weiß umrandet) mit Höhengichtlinien, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bereits bebaut und nahezu vollständig durch bestehende öffentliche oder private Verkehrsflächen erschlossen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden ortsbildprägende Bäume im Bereich des Straßenraums, wenn sie auf den öffentlichen Raum einwirken, aufgenommen und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats wurde am 09.02.2022 gefasst und am 10.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Hofstetten-Mitte II“ erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Begründet wird dies mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 61.501,8 m². Es wird auf einer Fläche von 26.572,6 m² eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von 10.629,0 m². Dazu kommen festgesetzte GR-Werte von insgesamt 8.365,0 m². Daraus ergibt sich in der Summe eine zugelassene Grundfläche von 18.994,0 m², die unterhalb von 20.000 m² liegt.
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind gem. §13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

3.2 Beteiligungsverfahren

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zuge einer Bürgerinformationsveranstaltung am 13.10.2025 statt. Dabei wurden die Bürger über das Planvorhaben umfangreich informiert und Anregungen im weiteren Planungsverlauf beachtet.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen des Weiteren keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessenen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wurde daher mit der Begründung und den

wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.3 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der Beteiligung

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen geändert:

Textliche Festsetzungen:

- Einleitende, klarstellende Ergänzungen zum erweiterten Bestandsschutz
- § 2 Maß der baulichen Nutzung:
 - o Es wird keine GR mehr festgesetzt; im gesamten MDW gilt nun eine GRZ von 0,4 (ausgenommen sind 3 Flurstücke, die bereits im Bestand einen höheren Wert aufweisen und der als solcher gesichert werden soll; hier gilt eine GRZ von 0,6)
 - o Die Festsetzung zu Vollgeschossen entfällt; Es gilt nun entlang der Landsberger Str. und Weiherstraße eine Mindestwandhöhe von 5,5 m (abgegrenzt in der Planzeichnung durch eine Knödelinie, s. Nutzungsschablonen MDW 1 und MDW 2); weiterhin gilt eine max. zulässige WH von 6,5 m und GH von 11,5 m. Ausnahmen hiervon wurden ergänzt.
 - o Die Höhenfestsetzungen wurden textlich vereinfacht und mit einer schematischen Darstellung ergänzt.
- § 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände
 - o Die Festsetzungen zur Bauweise und zu Haustypen entfällt.
 - o Die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen wurde vereinfacht; inhaltlich verändert sich jedoch nichts.
 - o Die Festsetzungen zu den Abstandsflächen und Abstandsregelungen wurden überarbeitet und rechtsklar umformuliert.
- § 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze
 - o Für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen können grundsätzlich überall auf dem Grundstück errichtet werden.
 - o Eine Festsetzung zur Tiefgaragenpflicht bei mehr als 12 zu errichtenden Stellplätzen wurde ergänzt.
- § 5 Anforderungen an Wohngebäude: Die max. zulässige Anzahl an Wohnungen ist nicht mehr in der Planzeichnung eingetragen; es gilt grundsätzlich der Wohnungsschlüssel (nach Grundstücksgröße). Dieser wurde pro Kategorie um 2 Wohneinheiten erhöht, sowie eine weitere Unterkategorie ergänzt. Es gelten keine Regelungen für Doppelhaushälften mehr.
- § 6 Gestaltungsfestsetzungen: Formale Anpassungen
- § 7 Ver- und Entsorgung: Formale Anpassungen

- § 8 Grünordnung:
 - o Ergänzung zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
 - o Textliche Anpassung der Festsetzung zu den Vorzonen / Vorgartenbereichen („Vorgarten / Hausgarten“)
 - o Vereinfachung der Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen
 - o Ergänzende Festsetzung, dass pro 300 m² Baugrundstücksfläche mind. ein Baum sowie fünf Sträucher zu pflanzen sind.
 - o Ergänzung der Festsetzung zur Heckenpflanzung auf Fl.-Nr. 185: Die Hecke ist erst bei Rodung der bestehenden Gehölzstruktur herzustellen.
 - o Festsetzungen zum Artenschutz werden in die Hinweise übernommen
 - o Die Artenlisten werden in die Festsetzungen mit aufgenommen
- § 9 Abgrabungen und Aufschüttungen: Festsetzungen werden vereinfacht, die Festsetzung zur Stützmauer entfällt.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

- Artenlisten werden festgesetzt.
- Verschiebung der Artenschutzmaßnahmen in die Hinweise
- Ergänzung zum Denkmalschutz
- Ergänzung zum vorsorgenden Bodenschutz und zu Bodenbelastungen

Planzeichnung:

- Anpassung der Nutzungsschablonen mit Nutzungsabgrenzung (Wegfall GR und Vollgeschoss, Ergänzung einer Mindestwandhöhe im MDW 1)
- Vergrößerte / offene Bauräume bei Grundstücken tiefer > 50 m (von der Landsberger und Weiherstraße aus gemessen)
- Wegfall der privaten Grünflächen
- Keine eingetragene max. zulässige Anzahl an Wohneinheiten
- Beschränkt öffentlicher Fußweg: Nachrichtliche Übernahme eines Teilstücks als Hinweis („mit Gehrechten belastete Flächen“ gem. Eintragungsverfügung)

Begründung:

- Ergänzende Bestandsaufnahme: Darstellung der aktuellen Wand- und Gesamthöhen der Bestandsgebäude
- Ergänzung zu CO₂-relevanten Auswirkungen
- Änderungen bzw. angepasste Ausführungen der geänderten Festsetzungen

3.4 Änderungen und Ergänzungen nach der erneuten Beteiligung

Nach den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurden folgende Inhalte und Festsetzungen ergänzt bzw. angepasst:

Textliche Festsetzungen

- § 3 Überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände
 - o Es wird klarstellend ergänzt, dass im MDW 2 auch dann bereits gebaut werden darf, wenn im MDW 1 auf demselben Grundstück ein Gebäude vorhanden ist (auch wenn es nicht an der Baulinie steht)
- § 9 Artenschutz
 - o Ergänzende Festsetzungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen [Fledermäuse und Brutvögel] gem. § 44 Art. 1 BNatSchG bei Rodung von Gehölzen und Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen

Planzeichnung

- Zusammenfassung der Baufenster von Fl.-Nr. 10 und 10/1
- Ergänzende Höhenbezugspunkte auf den Fl.-Nrn. 3, 7, 8, 10, 165 sowie Anpassung des Höhenbezugspunkts auf Fl.-Nr. 179

Begründung

- Ergänzung eines Kapitels zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zu potenziellen Vorkommen besonders geschützter Arten
- Ergänzung der Begründung der Festsetzungen: Maßnahmen zur Vermeidung (Artenschutz)

3.5 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1983 ist der Bereich des Bebauungsplans als Dorfgebiet dargestellt. Die Flächen sollen in ein dörfliches Wohngebiet umgewandelt werden. Gem. § 13a Abs. 2 Punkt 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

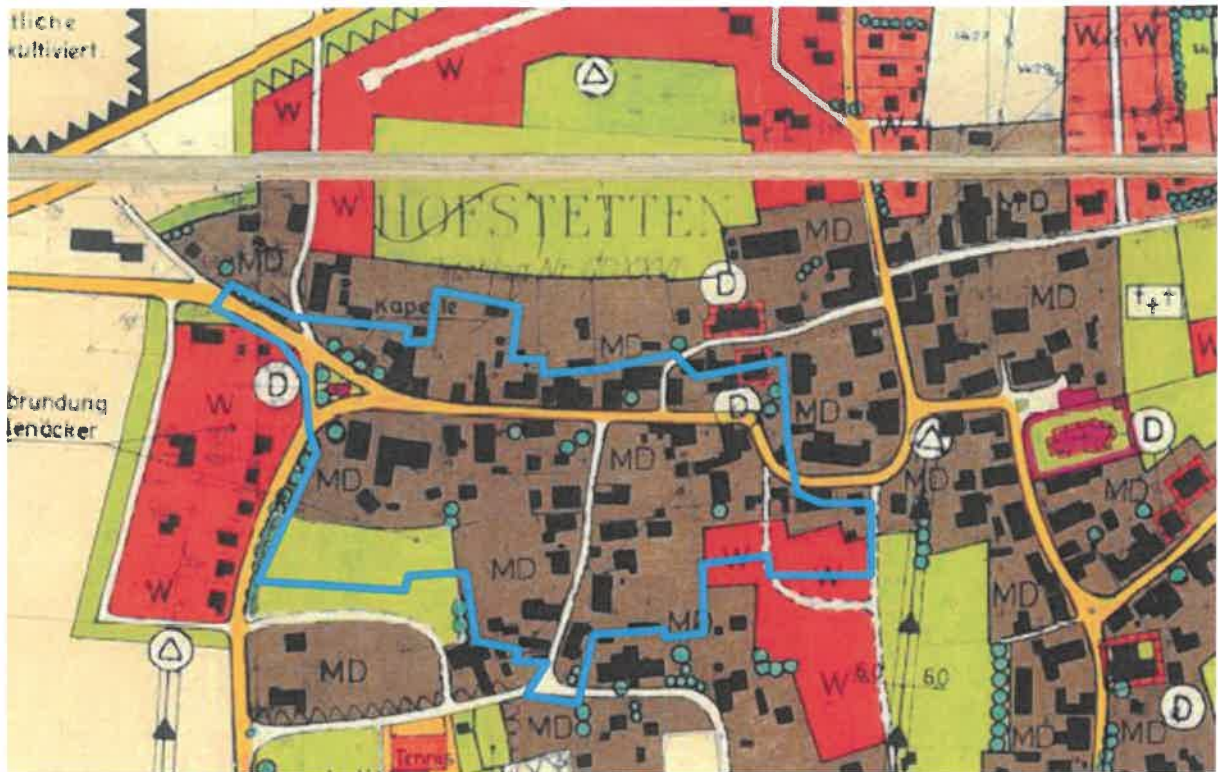


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (1983) mit Geltungsbereich des BP Nr. 41 (blaue Linie) (ohne Darstellung der bisher erfolgten Änderungen), o. M.

3.6 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Planungsgebiets des Bebauungsplans „Hofstetten-Mitte II“ sind keine bestehenden Bebauungspläne vorhanden. Auf den (Teil-)Fl.-Nr. 155/1, 155/2, 253, 253/5 und 254/3 gilt die Ortsabrundungssatzung Hofstetten-Mitte Nr. 26, welche im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aufgehoben wird.

Folgende Bebauungspläne grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich des BP Nr. 41 (s. Abbildung 4):

- BP Nr. 30 Hofstetten-Mitte I (Osten)
- BP Nr. 18 Hofstetten Kreuzwiese (Süden)
- BP Nr. 31 Wiesenweg (Norden)

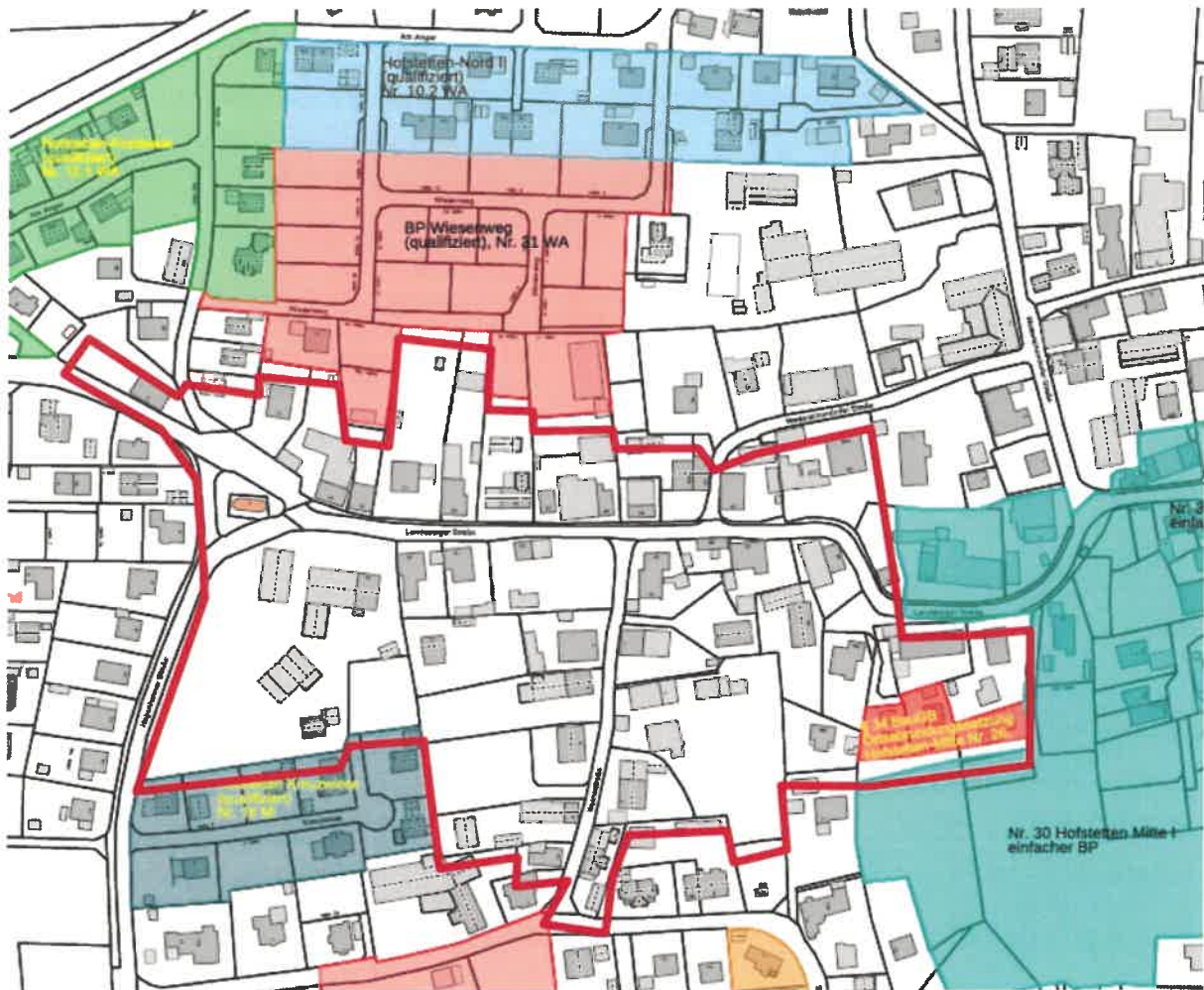


Abbildung 4: bestehende Bebauungspläne Hofstetten (Stand Januar 2025, Gemeinde Hofstetten)

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Hofstetten-Mitte II“ sind für die Gemeinde Hofstetten in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2023) und des Regionalplans der Region München (RP 14) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Gemeinde Hofstetten befindet sich in der Region München im allgemeinen ländlichen Raum. Das am nächsten gelegene Mittelzentrum in der Umgebung ist Landsberg am Lech (ca. 8 km). Die nächsten Oberzentren sind Kaufbeuren in ca. 30 km Entfernung und Weilheim i. OB in ca. 22 km Entfernung. Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 41 „Hofstetten-Mitte II“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) einschlägig:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. [...] (1.1.3 (G))

4.1.1 Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (2.2.2 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - o er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - o die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, [...]
 - o er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - o er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann (2.2.5 (G))
- die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen
 - o günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, [...]
 - o die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten, [...] werden. (2.2.5 (G))

4.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (3.1.1 (G))
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. [...] (3.2 (Z))

4.1.3 Freiraumstruktur

- Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden. (7.1.4 (G))

4.1.4 Kultur

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische [...] Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder Ortsbildprägenden Baukultur erhalten, er- neuert und weiterentwickelt werden.

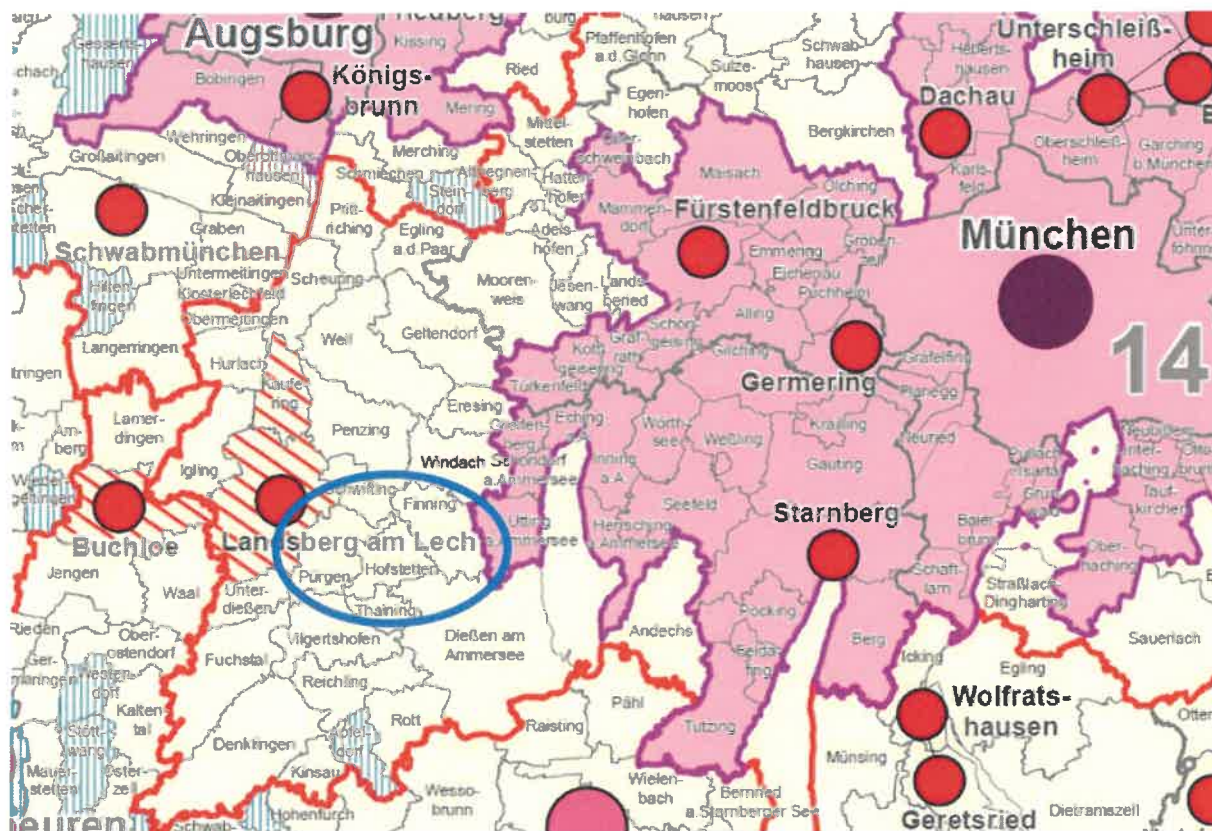


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LEP 2023

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Die Planung entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf die Innenentwicklung den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

4.2 Regionalplan der Region München (RP 14)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Hofstetten laut Regionalplan der Region München (RP 14) im Allgemeinen Ländlichen Raum.

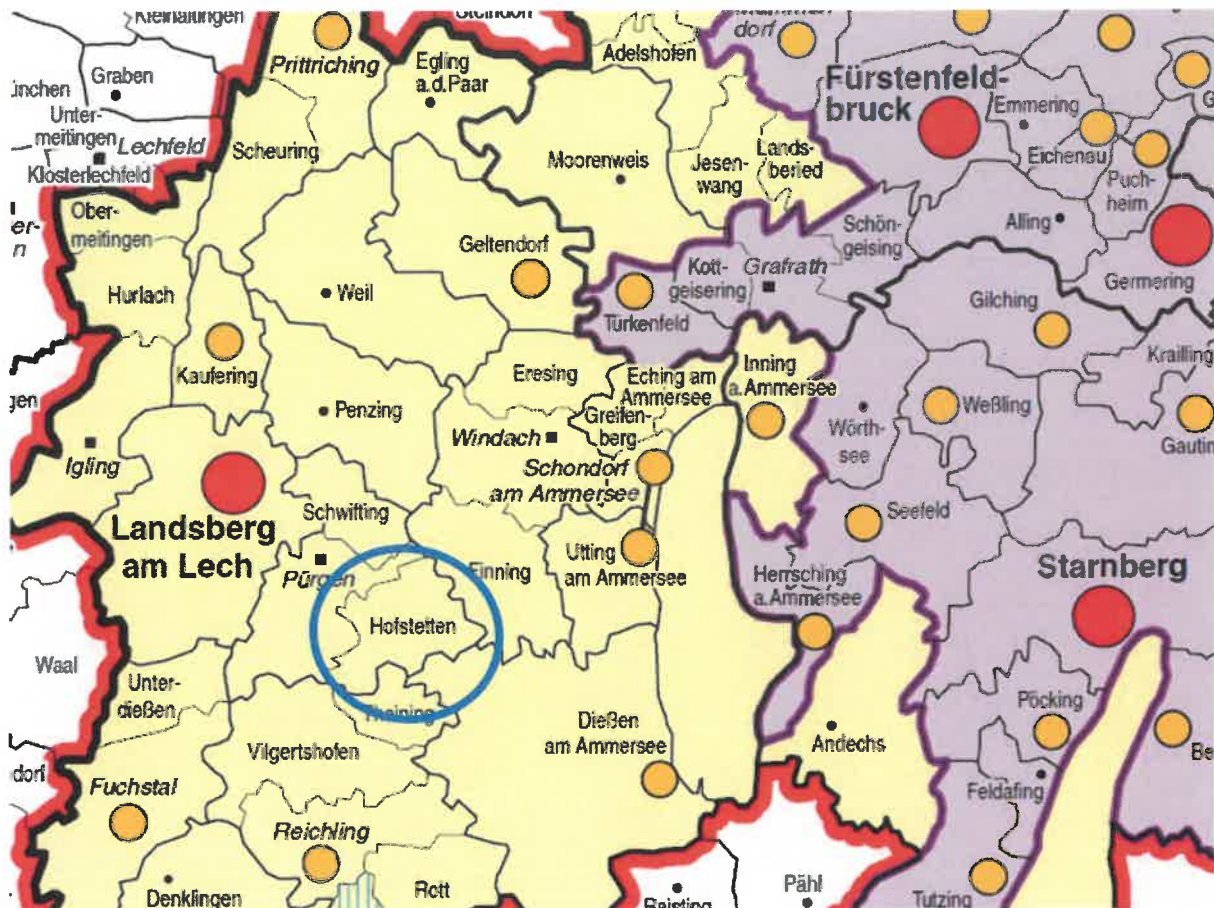


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 1, Raumstruktur (2015)

- Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden. (B II, G 1.1)
- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. (B II, G 1.2)
- Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen. (B II, Z 1.4)
- Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden (B II, G 1.6)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. [...] (B II, Z. 4.1)

Der Regionalplan trifft Aussagen zu Landschaft und Erholung. Der Ortsteil Hofstetten liegt im Landschaftsraum Ammer-Loisach-Hügelland mit Ammerseebecken und Seebecken Starnberger See (RP 14, Karte Landschaftsräume). Im Norden grenzt der Ortsteil an ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland), im Osten der Gemeinde liegt ein Landschaftsschutzgebiet (LSG-00241.01, Landschaftsteile um den Windachspeicher). Innerhalb des Planumgriffs befinden sich jedoch keine Schutzgebiete oder Vorbehaltsgebiete.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 3, Landschaft und Erholung

4.3 Weitere übergeordnete Planungen

Überörtliches integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ÜISEK) (2019)

Die Gemeinde Hofstetten hat im Rahmen eines Überörtlichen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ÜISEK) im Jahr 2019 gemeinsam mit den Kommunen Apfeldorf, Fuchstal und Thuring übergeordnete Ziele entwickelt. Für Hofstetten wurden als wichtige Handlungsfelder u. a. die Sanierung öffentlicher und privater Gebäude mit Relevanz für das Ortsbild, insbesondere entlang alter Dorfstraßen, die Sicherung künftiger Freiräume, die Verbesserung der Wegebeziehungen und des öffentlichen Raums oder ein Flächen- und Leerstandsmanagement genannt.

Das ÜISEK wurde im Jahr 2022 durch eine Vorbereitende Untersuchung (VU) vertieft. Für einen zentralen Teil des Ortes wurde ein Sanierungsgebiet festgelegt.

Sanierungssatzung „Ortskern Hofstetten“ mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Aus der Vorbereitenden Untersuchung (VU) wurden Sanierungsziele zur baulichen Entwicklung und Freiraumgestaltung, zu Angeboten und Nutzungen, zur zentralen Dorfwiese und zu Grünverbindungen entwickelt. Weitere wesentliche Ziele beziehen sich auf die Revitalisierung und Nachverdichtung im Innenbereich, ein identitätsstiftendes Ortsbild, moderne Grundversorgung mit Angebotsvielfalt, Verkehr, Mobilität und Barrierefreiheit sowie auf Klimaschutz, Biodiversität und Energieversorgung.

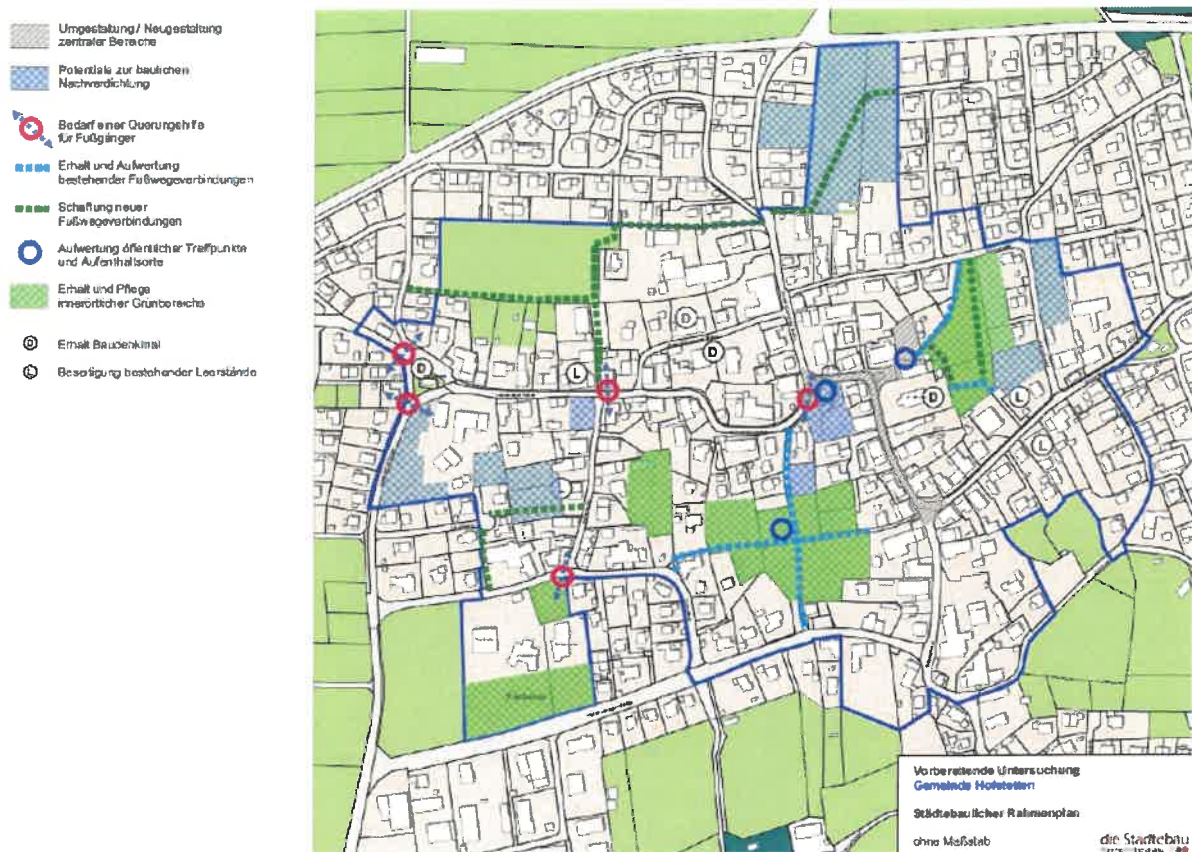


Abbildung 8: Vorbereitende Untersuchung der Gemeinde Hofstetten - Stärken und Chancen (die Städtebau Kommunalberatung 2022)

Mit diesen Planungen nimmt Hofstetten am Bund-Länder Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ teil.

Gestaltungshandbuch Zukunftsgemeinden – Kommunales Förderprogramm (2024)

Allgemeine Gestaltungsgrundsätze sind wie folgt zusammengefasst (u.a.):

„Prägend für die Gemeinden Apfeldorf, Fuchstal, Hofstetten, Hagenheim und Thaining ist das traditionelle altbäuerliche Ortsbild mit den heute überwiegend zum Wohnen genutzten, aber meist sehr gut erhaltenen Bauernhäusern. Dieses überlieferte Ortsbild gilt es in seiner Eigenart und Gestalt zu bewahren, zu schützen und weiterzuentwickeln. Das ortsbildprägende Gefüge soll bei allen baulichen Maßnahmen grundsätzlich berücksichtigt werden und zwar in Form, Maßstab, Proportionen, Gliederung, Material und Farbe. [...] Beim Gestalten von Neubauten sollen diese prägenden Elemente als Basis dienen, wobei nicht das „Kopieren“ historischer Baugestaltung gefordert ist. Vielmehr gilt der Grundsatz, dass sich Neues in den bestehenden Kontext einfügen soll. [...]“ (Gestaltungshandbuch, 2024, S. 29)

Weitere allgemeine Gestaltungsgrundsätze und -empfehlungen erfolgen hinsichtlich der Parzellen- und Gebäudestruktur, der Stellung der Gebäude, der Dichte und Höhe der Gebäude, der Fassadengestaltung (Oberfläche, Farbgebung, Gliederungs- und Schmuckelemente), der Fassaden von Nebengebäuden und Scheunen, der Fenster und Fensterläden, der Türen und Tore, der Dächer (Form, Überstand, Eindeckung, Dachaufbauten, Solar- und Antennenanlagen), der Balkone, Terrassen und Anbauten, der Werbeanlagen, und hinsichtlich privater Freiflächen.

5. UMWELTBELANGE UND SCHUTZGÜTER

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

5.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Schutzgebiete vor.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofstetten-Mitte II“ liegen größtenteils private Grünflächen. Hier sind vor allem gärtnerisch angelegte Vorgärten, Rasen- und Wiesenflächen, Strauchgruppen, Hecken und Bäume zu nennen. Die Gärten sind dörflich geprägt und differenziert angelegt. Neben Obst-, Gemüse- und Ziergärten reihen sich größere Gehölzstrukturen und Bäume ein. Dadurch ergeben sich viele Rückzugsorte und Lebensräume für Kleintiere und Nahrungsquellen für Insekten.

Bäume, Gebüsche und offene Grünflächen stellen zudem wichtige Nist- und Bruthabitate für Vögel dar. Auch landwirtschaftliche Nebenanlagen oder alte Scheunen können Nisthabitate für Fledermäuse und gebäudebewohnende Vögel, wie zum Beispiel die Schwalbe, darstellen.

Die potenzielle Beeinträchtigung der artenschutzrechtlichen Belange sowie besonders geschützter Arten wird im nachfolgenden Kapitel geprüft.

5.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zu potenziellen Vorkommen besonders geschützter Arten

Für einen Innerorts-Bebauungsplan wird mit der artenschutzrechtlichen Vorprüfung / Relevanzprüfung eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen besonders geschützter Arten anhand der vorhandenen Strukturen vorgenommen. Hierbei wird auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten das Verbreitungsgebiet der Art, den erforderlichen Lebensraum/Standort der Art sowie auf die Wirkungsempfindlichkeit eingegangen.

Die Prüfung stützt sich dabei primär auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG. Dazu gehören das Tötungs- und Verletzungsverbot, das Störungsverbot während der Fortpflanzungszeit und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zusammenhängenden Ortsbereichs und ist überwiegend geprägt von Wohnbebauung, Dorfstrukturen, Bauerngärten, ortsbildprägenden Bäumen sowie Nebenanlagen, Straßen und versiegelten Flächen. Zudem sind derzeit drei Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs unbebaut und liegen brach. Naturnahe Lebensräume sind nur in geringem Umfang vorhanden. Im Rahmen einer überschlägigen Potenzialanalyse wird geprüft, ob geeignete Habitatstrukturen für europarechtlich geschützte Arten gemäß der FFH-Richtlinie (Anhang IV) sowie für europäische Vogelarten i. S. v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie vorhanden sind.

Vogelarten

Im Bereich der Hausgärten, Hecken, Einzelbäumen sowie an Gebäuden bestehen potenzielle Brutplätze häufiger siedlungsgebundener Vogelarten. Ein Vorkommen typischer Gebäudebrüter (z.B. Haussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler oder Mehlschwalbe) sowie gehölzbrütender Vogelarten kann nicht ausgeschlossen werden. Höhlenbrütende Arten nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie (v. a. geschützte Specht-Arten) sind insbesondere bei älteren Bäumen (Indikatoren für Alt- und Totholz) oder Gebäuden mit entsprechenden Strukturen möglich.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungs- und Gehölzschnittzeiten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) sowie einer Kontrolle vor Gebäudeabbrüchen oder Sanierungen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in der Regel vermeidbar. Entsprechende Festsetzungen für Vermeidungsmaßnahmen (VM-1 und VM-2) sowie Hinweise zum Artenschutz sind den Planunterlagen zu entnehmen und werden unter Kap. 7.9 Artenschutz der Begründung weiter ausgeführt.

Zudem konnte im unmittelbaren Umfeld (Kirchturm) des Planungsgebiets der Turmfalke als potenzieller gebäudebrütender Greifvogel nachgewiesen werden. Da sich der Kirchturm außerhalb des Plangebiets befindet und ein Gebäudeabbruch des denkmalgeschützten Gebäudes nicht bevorsteht, kann eine Beeinträchtigung durch die Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

Potenzielle Vorkommen von Wiesenbrütern (z. B. Kiebitz, Uferschnepfe, Feldlerche), die durch die europäische Vogelschutzrichtlinie streng geschützt sind, können einerseits aufgrund fehlender Habitate wie offene, oft feuchte Wiesen, Moore und Weiden, andererseits durch die hohen vertikalen Störungselemente der Gebäude im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Fledermäuse sind streng geschützte Säugetiere. Von den 25 in Bayern nachgewiesenen Arten stehen viele auf der Roten Liste gefährdeter Arten, da ihre Bestände durch Lebensraumverlust, den Rückgang von Nahrungshabitaten (u. a. Einsatz von Insektiziden in der Landwirtschaft) und Störungen drastisch zurückgehen.

Fledermäuse nutzen Siedlungsräume regelmäßig als Jagdraum zuteilen als Brutraum sowie teilweise als Sommer- oder Tagesquartier in Gebäuden oder älteren Bäumen mit Höhlen, Spalten oder Rissen. Im Planungsgebiet können daher potenzielle Quartiere an älteren Gebäuden oder Einzelbäumen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sofern Gebäudeabbrüche, Dachsanierungen oder Fällung älterer Bäume vorgesehen sind, sind diese vor Durchführung auf Quartierpotenziale zu überprüfen.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungs- und Gehölzschnittzeiten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) sowie einer Kontrolle vor Gebäudeabbrüchen oder Sanierungen sind damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in der Regel vermeidbar. Entsprechende Festsetzungen für Vermeidungsmaßnahmen (VM-1 und VM-2) sowie Hinweise zum Artenschutz sind den Planunterlagen zu entnehmen und werden unter Kap. 7.9 Artenschutz der Begründung weiter ausgeführt.

Eine Nutzung des Gebiets als Nahrungshabitat ist anzunehmen. Aufgrund der innerörtlichen Lage besitzt es jedoch voraussichtlich keine herausragende Bedeutung für lokale Populationen.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Im Planungsgebiet sind keine nach Europarecht geschützten Säugetierarten (Anhang IV der FFH-RL) bekannt. Für sonstige geschützte Säugetierarten weist das Planungsgebiet weder größere zusammenhängende Gehölzbestände, noch strukturreiche Waldränder, Fließ- oder Stehgewässer oder sonstige artspezifische Habitatstrukturen auf.

- Biber: Ein potenzielles Vorkommen ist aufgrund fehlender Biberhabitate (Fließgewässer, Weichholzaunen, Altwässer, verschiedene Stillgewässer, grabbare Uferbereiche) auszuschließen.
- Fischotter: Das Vorkommen des Fischotters konzentriert sich in Bayern vor allem auf den östlichen Landesteil (Bayerischer Wald, Oberpfalz und Niederbayern). Eine Verbreitung im Planungsgebiet kann aufgrund fehlender Habitate (wassergeprägte Lebensräume) ausgeschlossen werden.
- Haselmaus: Ein potenzielles Vorkommen kann aufgrund fehlender artenreicher Laub- und Mischwälder mit gut ausgebildeter Strauchschicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Reptilien

Für nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Reptilienarten (insbesondere Zauneidechse) fehlen weitgehend geeignete Habitatstrukturen wie ausgedehnte südexponierte Böschungen, Bahndämme oder strukturreiche Trockenstandorte. Innerhalb des Planungsgebiets liegen drei Grundstücke derzeit brach, welche zwar als Ruderalflächen gelten, sich bisher jedoch noch keine dichtere Vegetation ausbilden konnte, die als Lebensraum (zur Thermoregulation, Zufluchtsraum) genutzt werden könnte.

Ein Vorkommen ist aufgrund der starken Überprägung des Siedlungsraums unwahrscheinlich.

Amphibien

Geeignete Laichgewässer und spezielle Lebensräume für besonders oder streng geschützte Amphibien (heimische Amphibien wie Unken und Kröten, Frösche und Molche) nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden. Auch geeignete Landlebensräume und Wanderkorridore sind nur eingeschränkt ausgeprägt.

Ein Vorkommen nach Anhang IV geschützter Amphibienarten ist daher nicht zu erwarten.

Schmetterlinge

Schmetterlinge – vor allem Tagfalter – repräsentieren eine naturschutzfachlich und ökologisch sehr bedeutsame Gruppe für den Arten- und Biotopschutz und sind überwiegend auf nährstoffarmen bis mäßig nährstoffreichen Offenlandflächen (z. B. Streuobstwiesen, Magerasen), Lichtungen sowie Auen, Heiden und junge Sukzessionsflächen vorzufinden.

Für die in Anhang IV aufgeführten Schmetterlingsarten (insbesondere Wald-Wiesenvögelchen) bilden die vorhandenen (Vor-)Gartenstrukturen keine potenziellen Habitate. Der primäre Lebensraum dieser Schmetterlingsarten befindet sich bevorzugt in Waldlichtungen, die kaum Gehölzstrukturen aufweisen.

Libellen

Still- oder Fließgewässer mit geeigneter Vegetationsstruktur sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Ein Vorkommen nach Anhang IV geschützter Libellenarten ist daher auszuschließen.

Käfer

Für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Käferarten, insbesondere holzbewohnende Arten wie der Eremit (Juchtenkäfer), gibt es im Plangebiet nur sehr wenige potenziell geeignete Habitatstrukturen wie alte, höhlenreiche Laubbäume mit Mulmhöhlen oder umfangreiche Alt- und Totholzbestände. Derartige Strukturen sind innerhalb des innerörtlich geprägten Plangebiets nur in sehr geringem Umfang vorhanden.

Andere FFH-Käferarten (u. a. Schwarzer Grubenlaufkäfer, Breitrand, Scharlach-Plattkäfer) bewohnen Lebensräume wie z. B. Schluchtwälder, Bach-Auwälder, Hochmoore, Quellsümpfe und große Stillgewässer, die im Plangebiet nicht vorkommen.

Ein Vorkommen europarechtlich geschützter Käferarten ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand sehr unwahrscheinlich bzw. nicht zu erwarten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Totholzstrukturen

Größere, abgestorbene Altbäume mit ausgeprägten Höhlungen, Mulmhöhlen und Totholzstrukturen, welche wichtige Lebensräume und Nahrungsquellen (u. a. für Totholzkäfer und deren Larven) darstellen, sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Mit dem festgesetzten Erhalt bestehender Einzelbäume im Planungsgebiet entstehen keine Konflikte.

Pflanzenarten innerhalb geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG, die auf schützenswerte Pflanzenarten schließen, nicht vor:

- natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer (einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden Vegetation [...]),
- Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
- Trockenwarme Standorte (u.a. offene Binnendünen, Trockenrasen, wergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden)
- Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, sub-alpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder
- offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
- Meeres- und Küstenbereiche (u.a. Fels- und Steilküsten, Salzwiesen und Wattflächen)
- magere Flachland-Mähwiesen und Berg-Mähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG, Streuobstwiesen, Steinriegel und Trockenmauern.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist davon auszugehen, dass zum einen aufgrund des vorwiegend Nutz- und Ziergartenbestandes, zum anderen aufgrund fehlender Vegetationseinheiten keine potenziellen Vorkommen der im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Pflanzenarten vorliegen.

Das Planungsgebiet umfasst überwiegend anthropogen überprägte Flächen. Spezialisierte Standorte für nach Anhang IV geschützte Pflanzenarten fehlen. Ein Vorkommen ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der überwiegend anthropogenen Nutzung besitzt das Plangebiet insgesamt nur eine äußerst geringe bis keine Bedeutung als Lebensraum für europarechtlich geschützte Arten. Ein Vorkommen der meisten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Tier- und Pflanzenarten kann aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtlich relevant sind dagegen vor allem:

- Fledermäuse (potenzielle Gebäude- oder Baumquartiere)
- Europäische Vogelarten wie Höhlenbrüter (an Gebäuden und Gehölzen) oder gebäudebewohnende Arten

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG einzuhalten. Insbesondere sind Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit sowie Kontrollen von Gebäuden und älteren Bäumen vor Abbruch- oder Fällmaßnahmen vorzusehen. Unter Beachtung dieser festsetzungstechnisch gesicherten Vermeidungsmaßnahmen sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten; eine vertiefende Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) ist in der Regel nicht erforderlich, sofern keine zusätzlichen hochwertigen Habitatstrukturen festgestellt werden.

5.4 Schutzgut Boden und Fläche

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Möglichkeiten der Verringerung von zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. Mit dem Schutzgut Boden und Fläche soll sparsam umgegangen werden, indem Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird. Baugrundstücke sind aus diesem Grund zu mindestens 30 % zu begrünen und zu bepflanzen. Zudem werden begrünte Vorgärten /Vorgartenzonen in der Planzeichnung festgesetzt, welche es zu erhalten und zu pflegen gilt (mind. 60 % zu begrünen). Darüber hinaus sollen Grundstücksflächen, die nicht bebaut sind, als bodenschlüssige Pflanzfläche bzw. Rasen / Wiesenfläche gestaltet und angelegt werden. Dadurch wird gewährleistet, dass ausreichend Wasser im Boden versickern kann und verschiedene, zusammenhängende Umweltkreisläufe erhalten bleiben.

Boden und Fläche sind durch die bestehenden Gebäude und Versiegelungsflächen bereits vorbelastet. Zusätzliche Auswirkungen sind dadurch gering. Die Festsetzungen eines Innerortsbebauungsplans entsprechen damit einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und kompakten Siedlungsstrukturen, tragen zur Wiedernutzbarmachung von versiegelter oder beeinträchtigter Flächen bei und schützen damit die natürlichen Bodenfunktionen.

5.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Fließ- oder Stehgewässer. Es liegen keine Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete vor. Die gesamte Gemeinde liegt wie auch die Nachbargemeinden im Einzugsgebiet der Wasserversorgung.

Aufgrund der bestehenden Versiegelungsfläche durch vorhandene Bebauung, Straßen und Erschließungswege kann es innerhalb des Plangebiets zu erhöhtem Oberflächenabfluss und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommen (s. Gliederungspunkt 6.3.3 Oberflächenabfluss und Sturzflut). Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung soll die Auswirkungen auf die Grundstücke und das Kanalsystem möglichst gering halten.

5.6 Schutzgut Luft und Klima

Es handelt sich um ein bereits bestehendes, bebautes Gebiet, weshalb keine bedeutenden Kaltluft- oder Frischluftentstehungsgebiete vorzufinden sind. Die vorhandenen Gehölzstrukturen auf den privaten und öffentlichen Grünflächen tragen dafür in geringem Maße zur Frisch- und Kaltluftproduktion bei, spenden Schatten und dienen Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum und Nahrungsquelle. Prägende Bäume und Grünflächen werden durch die Festsetzungen gezielt geschützt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher insgesamt als gering zu bewerten.

5.7 Schutzgut Mensch

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Durch behutsame Nachverdichtung können das Verkehrsaufkommen und die dadurch entstehenden Lärmimmissionen auf ein verträgliches Maß beschränkt werden.

5.8 Schutzgut Landschaft

Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet mit ortsbildprägenden Bäumen entlang der Landsberger Straße sowie im Bereich der Kapelle St. Antonius. Landschaftsprägend sind außerdem die typischen Vorgärten / Vorgartenzone, häufig in Kombination mit ortsbildprägenden landwirtschaftlichen Hofstellen. Durch die Aufstellung des Innerortsbebauungsplans kommt es lediglich zu geringen Veränderungen, da die landschaftlichen Merkmale durch die getroffenen Festsetzungen erhalten werden: Insbesondere die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sichern den dörflichen Charakter und damit die typisch oberbayerische Kulturlandschaft.

5.9 Kultur und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich folgende Denkmäler:

Baudenkmal:

- D-1-81-124-2: Kath. Kapelle St. Antonius, einschiffiger Bau über gestreckt ovalem Grundriss mit kleinem Westturm, bez. 1695, erweitert um 1733; mit Ausstattung

- D-1-81-124-6: Medaillonfresken, zwei barocke Heiligendarstellungen auf der Nordseite des Hauses, 2. Hälfte 18. Jh.

Die Baudenkmäler sind in der Planzeichnung dargestellt und werden als solche als Nachrichtliche Übernahmen erhalten. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu



Abbildung 10: Denkmal Kapelle St. Antonius
(Aufnahme OPLA 2025)

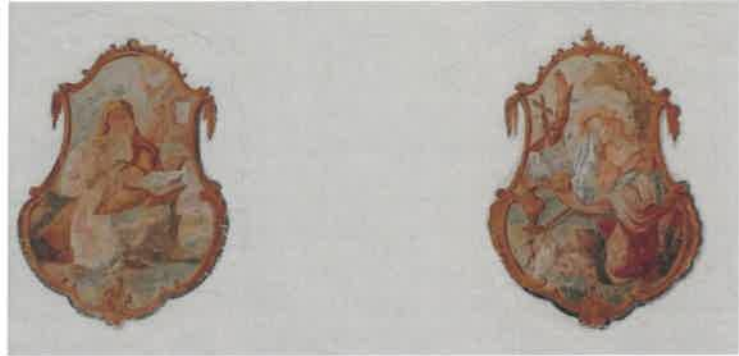


Abbildung 9: Baudenkmal Medaillonfresken (Aufnahme OPLA 2025)

beteiligen.

Bodendenkmal:

- D-1-7931-0148: Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Antonius in Hofstetten

Das Bodendenkmal wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept hat die Aufgabe, die für den Ortsteil charakteristischen städtebaulichen Merkmale und vorhandenen Prägungen, die mit der vertiefenden Untersuchung ermittelt werden, zu erhalten und gleichzeitig die Möglichkeiten der Verbesserung der Wohnbedingungen und der dazu gehörigen Infrastruktur zu sichern. Im Sinne eines flächen-, ressourcensparenden und sinnvollen Umgangs mit Grund und Boden ist die Gemeinde Hofstetten bestrebt, die innerörtlichen Flächen optimal zu nutzen und Möglichkeiten der Nachverdichtung zu schaffen.

Für das gesamte Planungsgebiet sollen möglichst einheitliche bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für eine verträgliche Nachverdichtung geschaffen werden. Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung beinhaltet eine verträgliche Einfügung sowie eine gestalterische Integration der Neubauten in die Bestandsbebauung. Um dies gewährleisten zu können, liegt dem Festsetzungskatalog des Bebauungsplans eine umfassende Bestandsaufnahme (vertiefende Untersuchung) zu Grunde. Darauf aufbauend werden zentrale Leitbilder und städtebauliche Zielvorstellungen formuliert, indem die ermittelten Untersuchungsergebnisse analysiert und gebündelt zu Zielen für den Bebauungsplan konkretisiert werden.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Sanierungsgebiets. Die festgesetzten Sanierungsziele fließen in die Untersuchungen mit ein. Außerdem grenzt der Planumgriff unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan „Hofstetten-Mitte I“ (s. bestehende Bebauungspläne). Auch die hier formulierten Ziele und getroffenen Festsetzungen sollen beim städtebaulichen Konzept des BP Nr. 41 ihre Berücksichtigung finden.

6.1 Vertiefende Untersuchung im Rahmen des BP Nr. 41 „Hofstetten-Mitte II“

Im Frühjahr 2025 wurde eine umfassende vertiefende Untersuchung des Plangebiets durchgeführt. Dabei fand eine Ortsbesichtigung statt, die neben Online-Erhebungen und -analysen wichtige Ergebnisse hervorgebracht haben, die für die Entwicklung und das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans herangezogen wurden.

6.1.1 Baustruktur



Abbildung 11: Urkataster von Hofstetten um 1834 (BayernAtlas 2025) mit grober Markierung des Geltungsbereichs des BP Nr. 41 (rot)

Bei der Bestandsaufnahme wurden die städtebauliche Struktur, Gestaltung und Prägung hinsichtlich Haupt- und Nebengebäude, Raumkanten, Geschossigkeit, Dachform und -neigung, Grundstücksgrößen, GRZ und Gebäudehöhen für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan untersucht. Die historische Baustruktur ist dabei entlang der Landsberger und der Weiherstraße größtenteils erhalten geblieben:

Hofstetten hat sich ursprünglich aus einem landwirtschaftlich geprägten Pfarrdorf mit kleinteiliger Bebauung, Kirche, Einzelhöfen und Dorfstraße(n) entwickelt (s. Urkataster Abbildung 11). Die klassisch dörfliche Struktur ergibt sich demnach aus der Landwirtschaft und mittelalterlichen Grundherrschaft (Klöster, Wittelsbacher). Die Bauernhöfe mit Wohn- und Wirtschaftstrakt, die sich entlang der Landsberger und der Weiherstraße entwickelt haben, weisen

eine durchmischte trauf- und giebelständige Ausrichtung auf. Diese Gebäude bilden Raumkanten, welche das Ortsbild auch heute noch maßgeblich prägen.

Nach Lückenbebauung und ersten Modernisierungen in der Nachkriegszeit sind erst im späten 20. Jahrhundert bis heute aufgrund des starken Einwohnerwachstums (Einzugsbereich Landsberg und München) neue Wohngebiete an den Ortsrändern entstanden (Einfamilienhaus-Siedlungen), teilweise aber auch zur Nachverdichtung in den hinterliegenden Grundstücken innerhalb des zentral gelegenen Planungsgebiets (z.B. Landsberger Straße 12, 36 a/b/c/d, Kreuzwiese 7).

Betrachtet man die Verteilung der Haupt- und Nebengebäude (s. Abbildung 15) im Plangebiet, lässt sich jedoch die landwirtschaftliche Prägung immer noch gut erkennen. Während sich der Wohntrakt der bäuerlichen Hauptgebäude zumeist an der vorderen, zur Straße ausgerichteten Gebäudeseite befindet – mit regionaltypischen Gestaltungselementen – liegt der Wirtschaftstrakt im dahinter liegenden Gebäudeteil (s. Abbildung 12). Einige landwirtschaftliche Nebengebäude sind ebenfalls im Plangebiet verteilt vorhanden und prägen das Ortsbild (s. Abbildung 13).



Abbildung 12: Hauptgebäude mit Wohntrakt zur Straße ausgerichtet (OPLA 2025)



Abbildung 13: landwirtschaftliche Nebengebäude an der Weiherstraße (OPLA 2025)

Die prägende Geschossigkeit (s. Abbildung 14) ist primär an den Hauptstraßen vorzufinden (Landsberger Straße, Weiherstraße) und lässt sich größtenteils auch auf die historische Bebauung übertragen. Diese Prägung setzt sich auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hofstetten-Mitte I“ fort.

Darüber hinaus ist eine einheitliche Dachlandschaft in Hofstetten prägend: Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer vorhanden, mit mittelsteiler Dachneigung (30° - 55°), ebenfalls bei landwirtschaftlichen Nebengebäuden, Garagen etc. (s. Abbildung 16).



Legende

☐ Räumlicher Geltungsbereich

Haupt- und Nebengebäude

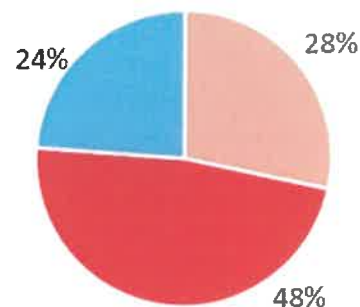
■ Hauptgebäude ohne Wohnen

■ Hauptgebäude mit Wohnen

■ Nebengebäude

■ Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs

Haupt- und Nebengebäude (nach Fläche)

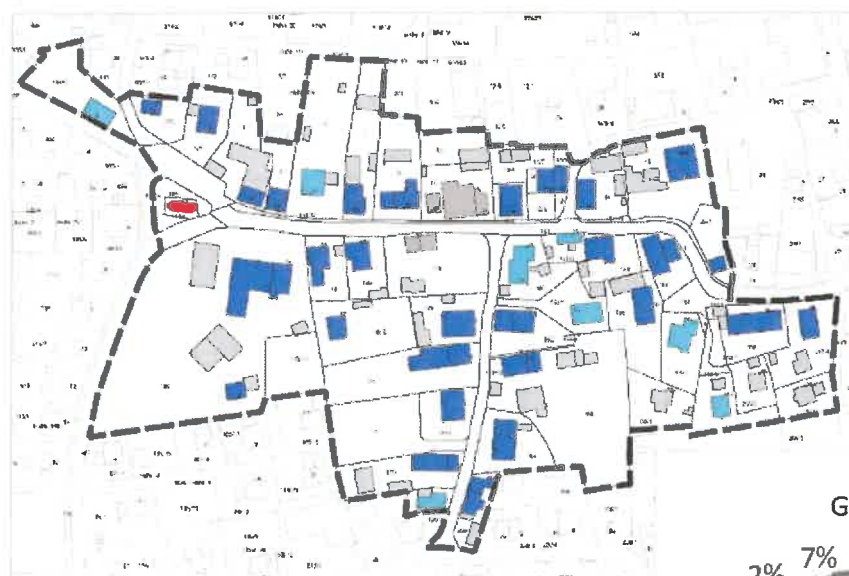


■ Hauptgebäude ohne Wohnen

■ Hauptgebäude mit Wohnen

■ Nebengebäude

Abbildung 15: Haupt- und Nebengebäude (OPLA 2025)



Legende

☐ Räumlicher Geltungsbereich

Geschossigkeit

■ I+D

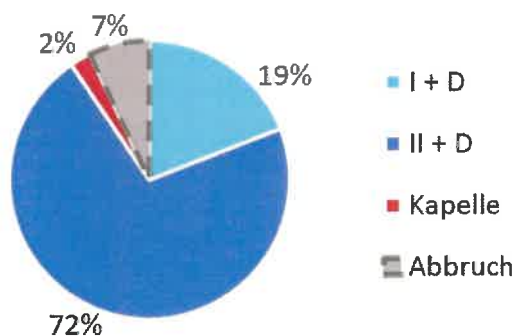
■ II+D

■ Kapelle

■ sonstige Gebäude (Geschossigkeit nicht erhoben)

■ Abbruch

Geschossigkeit (nach Anzahl)



■ I + D

■ II + D

■ Kapelle

■ Abbruch

Abbildung 14: Geschossigkeit (OPLA 2025)

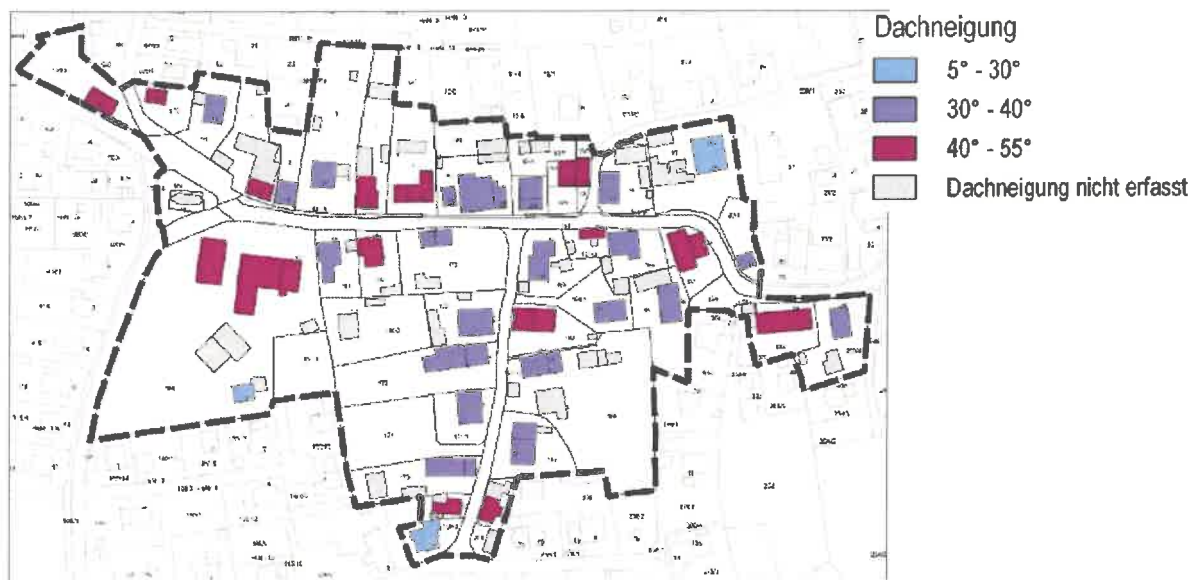


Abbildung 16: Dachneigung (OPLA 2025)

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden außerdem die Wand- und Gesamthöhen der Bestandsgebäude aus den LoD2-Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (2025) erhoben. Die Wandhöhen (s. Abbildung 17) sind teilweise sehr niedrig (unter 4,5 m), bei anderen Gebäuden dagegen recht hoch mit über 6,5 m. Gebäude mit einer hohen Wandhöhe sind gleichzeitig i. d. R. Gebäude mit zwei Vollgeschossen.



Abbildung 17: Wandhöhen (LoD2-Daten, Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)



Abbildung 18: Gesamthöhen (LoD2-Daten, Bayerische Vermessungsverwaltung 2025)

Die Gesamthöhen der Gebäude sind in Abbildung 18 dargestellt. Der Großteil der Gebäude weist eine Gesamthöhe von über 8,0 m auf, nur ein geringer Anteil dagegen unter 8,0 m. Dabei handelt es sich teilweise um Nebengebäude, teilweise aber auch um kleine Einfamilienhäuser.

Bei der Ermittlung der Wand- und Gesamthöhen aus den LoD2-Daten ist zu beachten, dass es sich bei der Datengrundlage um Airborne-Laserscanning-Daten handelt, sowie die ALKIS-3D Gebäudeeinmessung und luftbasierte Digitalen Oberflächen herangezogen wurden. Es wird eine Höhengenaugigkeit von ca. 1 m angegeben, in Einzelfällen bei komplexen Dachformen auch größer. Dies bedeutet, dass die in Abbildung 17 und Abbildung 18 dargestellten Höhen einen groben Richtwert darstellen. Genauere Angaben kann nur eine Vermessung der Gebäude liefern.

Die Auswertung der LOD2-Daten stellt dennoch eine belastbare Grundlage zur Ermittlung der vorhandenen Wand- und Gesamthöhen im Plangebiet dar. Durch die flächendeckende und einheitliche Datengrundlage lassen sich die realen baulichen Strukturen präzise erfassen und quantitativ auswerten. Dies ermöglicht es, typische Höhenentwicklungen objektiv zu bestimmen und im Bebauungsplan städtebaulich verträglich zu definieren. Gleichzeitig schaffen die Daten eine nachvollziehbare Grundlage, um im Einzelfall begründete Ausnahmen zuzulassen, ohne die vorhandene Gebietsstruktur zu beeinträchtigen.

Des Weiteren lässt sich anhand der Grundstücksgrößen und Flurstückszuschnitte die dörfliche Struktur noch an zahlreichen Beispielen ablesen (z. B. Fl.-Nrn. 1, 3, 7, 8, 165, 170, 173). Die hier vorzufindenden Grundstücksgrößen sind auch den landwirtschaftlichen großen Kubaturen angepasst und entsprechen in vielen Fällen noch den ursprünglichen Zuschnitten (s. Abbildung 19). Einige der ursprünglich großgeschnittenen Flurstücke wurden jedoch geteilt und teilweise für neue Wohnbebauung vorgesehen (z. B. 161/3, 185/13, 186/2).

Insgesamt ist das Plangebiet von sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen geprägt (s. Abbildung 19). Die Ermittlung der Grundstücksgrößen hat mehrere Funktionen für den Bebauungsplan:

- Ermittlung und Charakterisierung des Gebietscharakters
- Ermittlung einer angemessenen GRZ
- Festlegung eines verträglichen Wohnungsschlüssels, bezogen auf Grundstücksgröße
- Ermittlung von Nachverdichtungspotenzialen

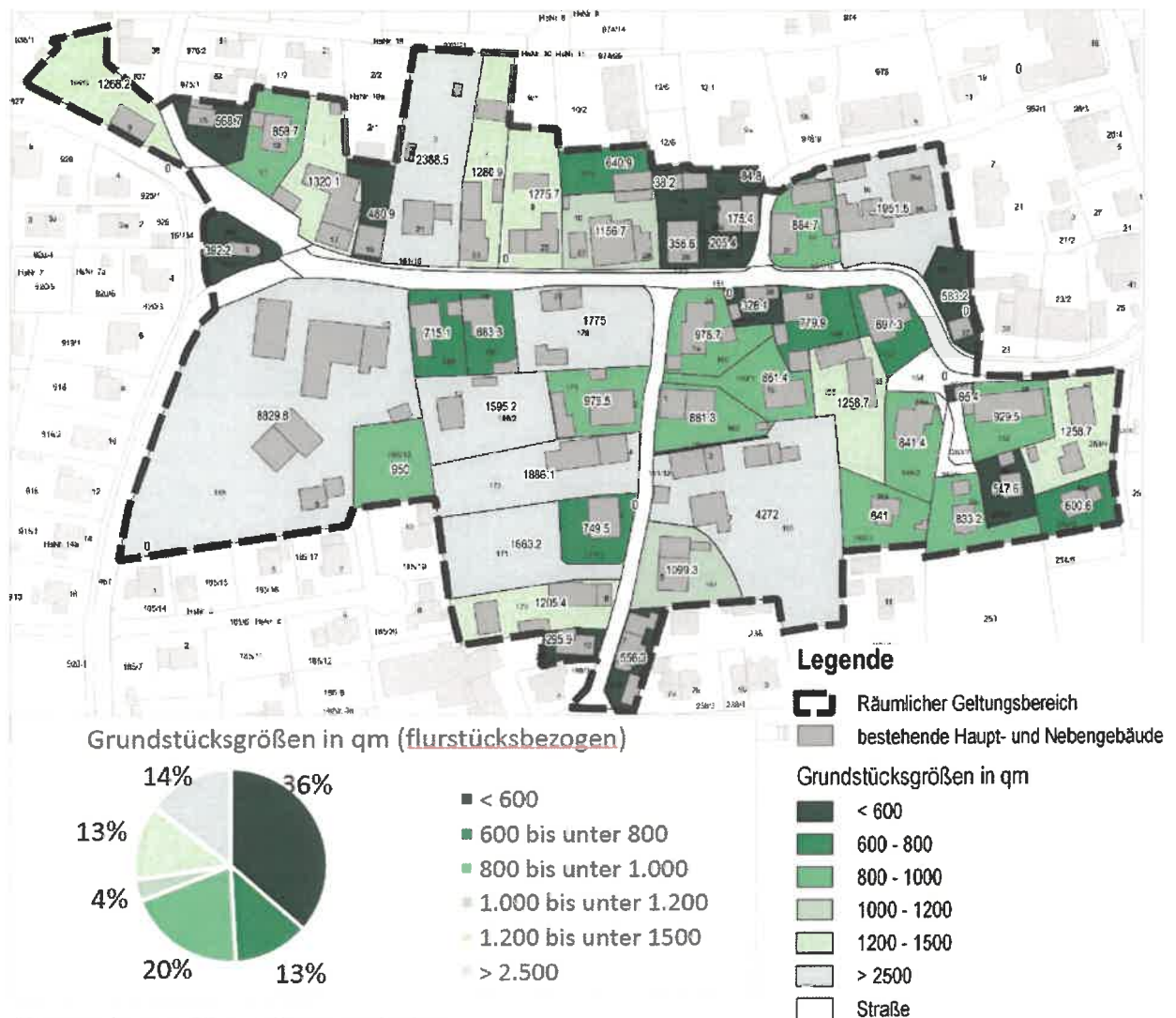


Abbildung 19: Grundstücksgrößen (OPLA 2025)

6.1.2 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet bildet zusammen mit dem Bebauungsplan „Hofstetten-Mitte I“ den zentralen Altortbereich. Dieser zeichnet sich demnach durch eine traditionelle, dörfliche Nutzungsstruktur aus. Die Einzelhäuser waren primär von einer Familie (z. T. in mehreren Generationen) im Wohntrakt bewohnt. Diese Struktur ist heute noch gut erkennbar, wenn auch einige

Bauernhäuser bereits für mehrere Wohneinheiten umgebaut wurden (z. B. Landsberger Straße Haus-Nr. 18 / 23 / 38 / 40, Weiherstraße 7) (s. Abbildung 20).

Neben Wohnen sind auch typisch dörfliche Nutzungen wie Landwirtschaft, Gewerbe und Handwerk vorzufinden, wenn auch die Zahl der aktiven Landwirte deutlich zurückgegangen ist und diese Nutzung hauptsächlich noch an der Baustruktur und Bauweise erkennbar ist. Die Ermittlung der Nutzungen ist wichtig, um den Gebietscharakter für den Bebauungsplan festzulegen. Die Nutzungsvielfalt soll damit erhalten werden.

Außerdem auffällig sind die Leerstände in Hofstetten, welche umgenutzt oder wieder nutzbar gemacht werden sollen. Drei größere, leerstehende Gebäude an der Landsberger Straße in der Mitte des Bebauungsplans wurden erst kürzlich abgerissen (s. Abbruch, Abbildung 21). Für die nun ungenutzten Grundstücke sollen neue Bauräume mit Gebäuden entstehen, die sich an der bestehende Bebauung orientieren.

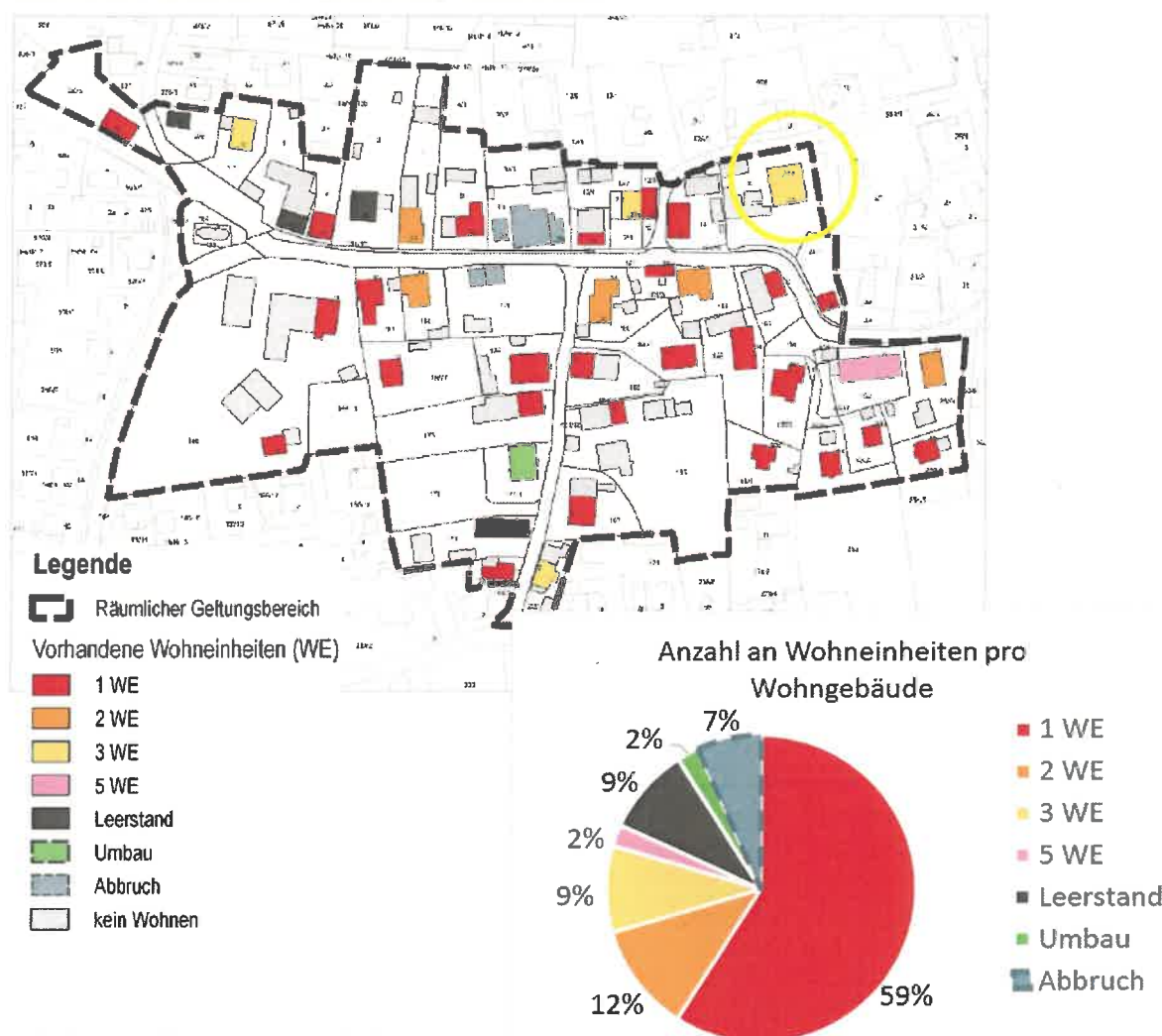


Abbildung 20: Wohnheiten (OPLA 2025)

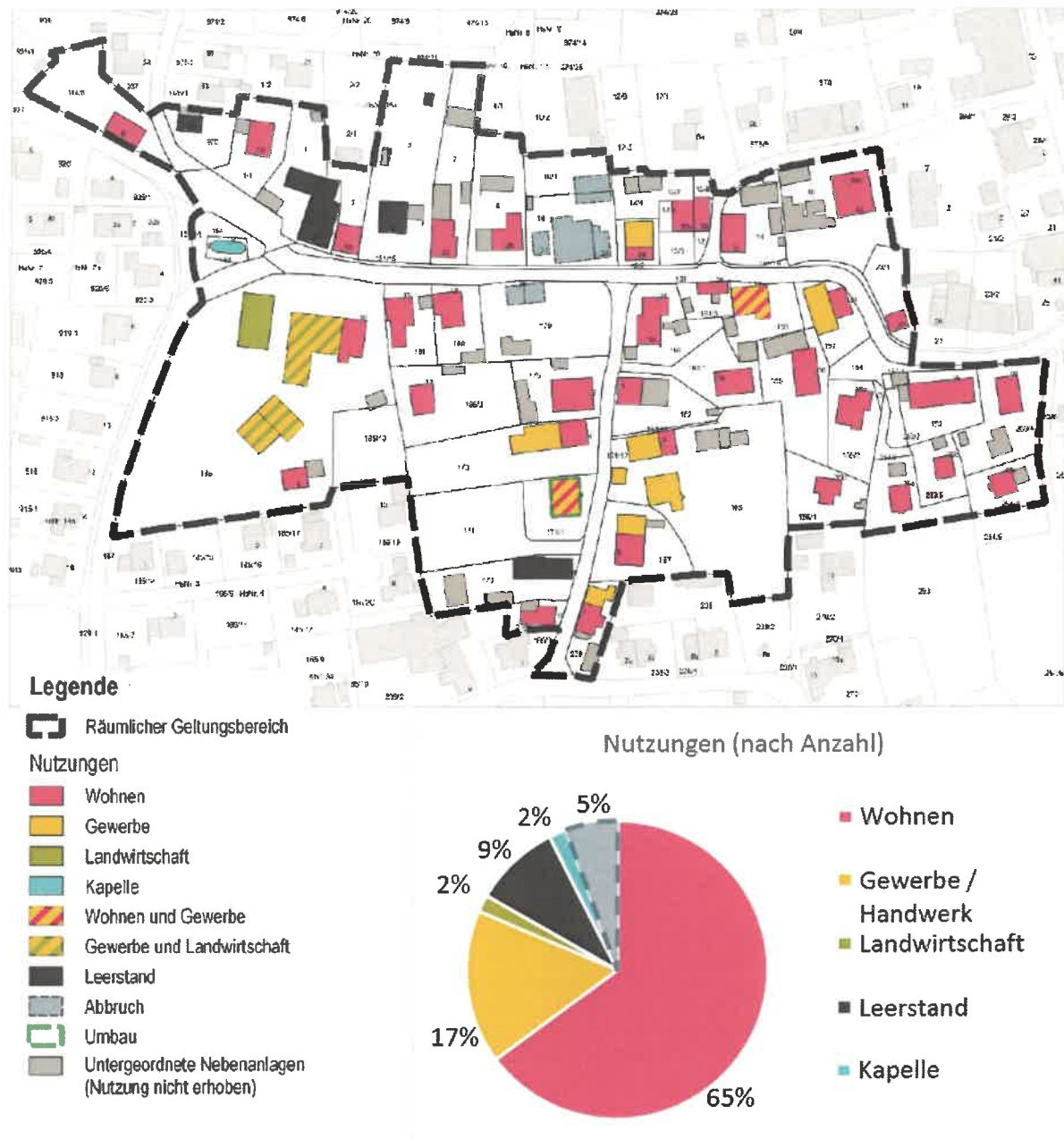


Abbildung 21: Nutzungen (OPLA 2025)

6.1.3 Grünstruktur

Hofstetten weist innerhalb des Plangebiets einige ortsbildprägende Bäume entlang der Landsberger Straße auf, sowie zusammenhängende, grundstücksübergreifende Grünstrukturen (s. Abbildung 23). Bedeutend sind auch die Vorgärten bzw. Vorgartenzonen, welche es aufgrund der klimatischen, ökologischen, gesundheitlichen und ortsbildprägenden Funktionen zu erhalten gilt (s. Abbildung 22).

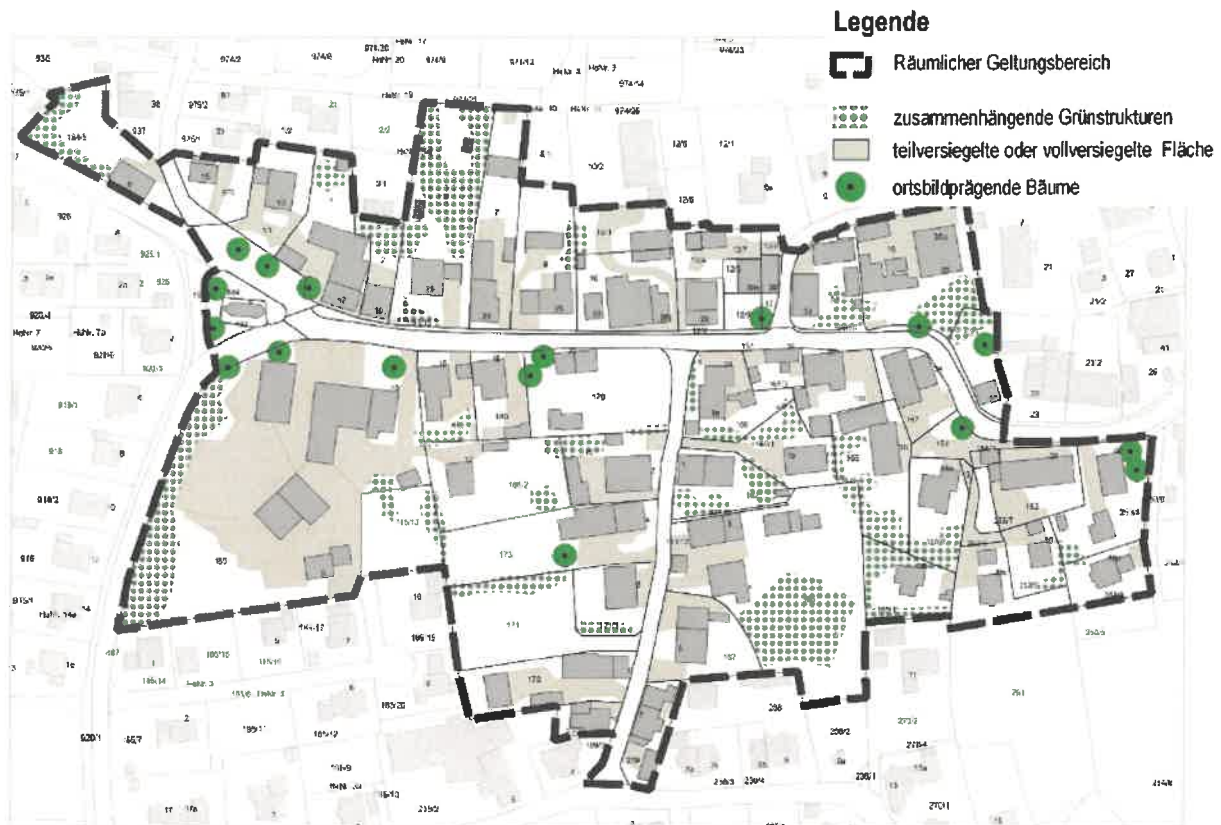


Abbildung 23: Grünstrukturen und versiegelte Fläche (OPLA 2025)



Abbildung 22: prägende Grünstrukturen in Hofstetten (GoogleStreetView, 2025)

Die (teil-)versiegelten Flächen stellen neben der Bestandsbebauung primär Zufahrten und oberirdische Stellplätze dar. Insgesamt sind innerhalb des Plangebiets vor allem in den hinterliegenden Bereichen von großen Grundstücken Flächenpotenziale vorzufinden. Grundstücke mit einer niedrigen GRZ (Grundflächenzahl = Anteil der Gesamtfläche baulicher Anlagen in Bezug zur Grundstücksgröße) weisen i. d. R. hohe Nachverdichtungspotenziale aufgrund der geringen Bebauungsdichte auf (unter Berücksichtigung anderer Planungsgegenstände wie prägendes Grün, Grünanteil, Erschließung, Abstandsflächen, Topographie etc.) (s. Abbildung 24).

Dagegen stellen die Flächen mit dichter Bebauung in der 1. Reihe entlang der Landsberger Straße und Weiherstraße geringe Nachverdichtungspotenziale dar. Hier gilt es insbesondere die Leerstände zu reaktivieren, Hofstellen umzunutzen / strukturreich zu nutzen und prägende städtebauliche Merkmale zu sichern.

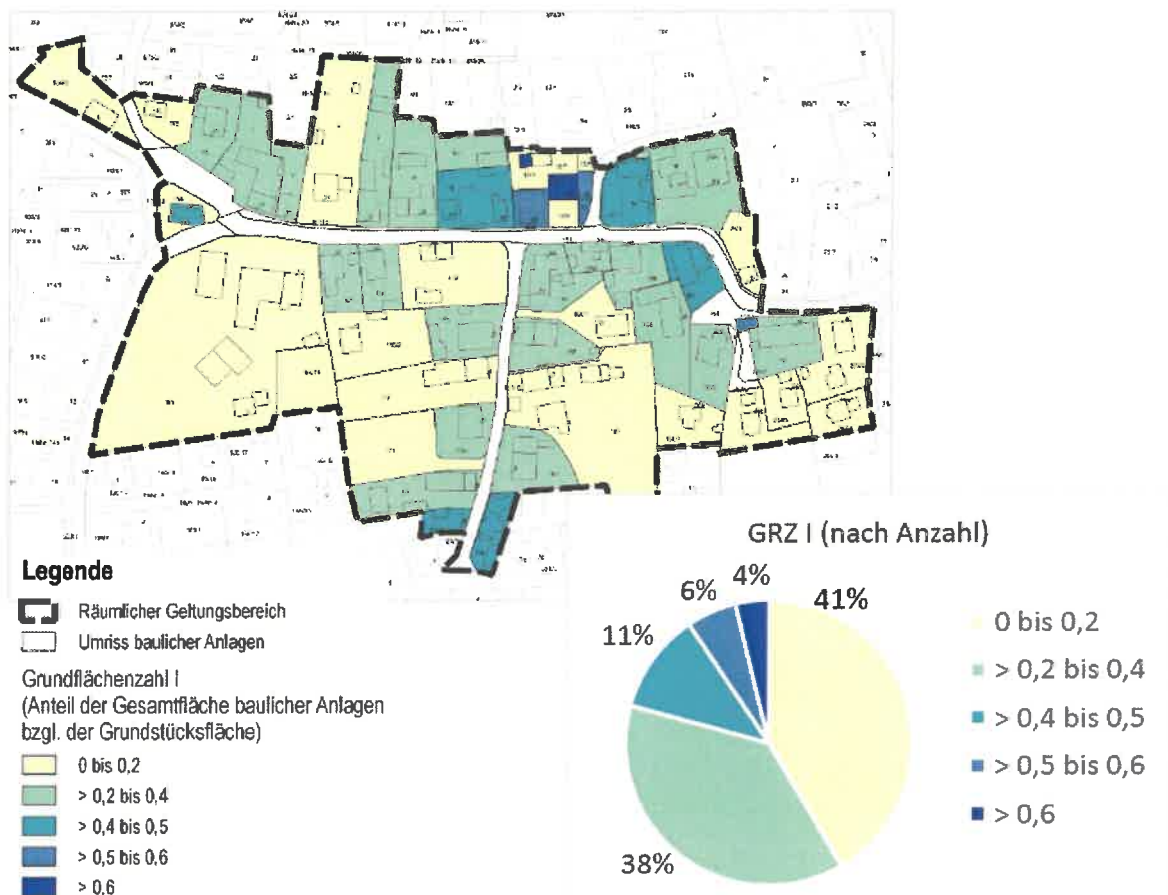


Abbildung 24: Grundflächenzahl (GRZ) (OPLA 2025)

6.1.4 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme hat deutlich gemacht, dass Hofstetten sehr dörflich geprägt ist. Die Untersuchung hat nicht nur die städtebauliche Struktur und prägende Gestaltung aufgezeigt, sondern auch die typisch ländliche Nutzungsstruktur, die historische Prägung und ortsbildprägende Grünstrukturen. Diese wesentlichen Elemente gilt es zu erhalten, um den Charakter Hofstettens zu bewahren. Abbildung 25 soll die Haupt-Prägungen nochmals zum Ausdruck bringen. Darüber hinaus lassen sich wesentlichen Erkenntnisse, die für den innerörtlichen Bebauungsplan von Bedeutung sind, folgendermaßen zusammenfassen:

- Prägung durch historische, größtenteils gut erhaltene Bebauung entlang der Landsberger Straße und Weiherstraße mit typisch oberbayerischen Bauernhäusern
- Prägung von einer Geschossigkeit von II + D in Zusammenhang mit Wandhöhen primär zwischen 4,5 m und 6,5 m sowie Gesamthöhen primär zwischen 8 m und 11 m

- Prägung durch Satteldächer mit mittelsteiler Dachneigung
- (teils ehemals) landwirtschaftliche Nutzungen anhand der Hofstrukturen und großen Kubaturen erkennbar
- Giebel- sowie traufständige Gebäudeausrichtung (je nach Situierung) mit prägenden Raumkanten (s. Abbildung 25)
- Sehr heterogene Grundstücksgrößen mit unterschiedlichen Flächenpotenzialen
- Potenziale bei unbebauten Grundstücken, Leerständen und ehemaligen Hofstellen (Umnutzung)
- Verschiedene Nutzungen (Landwirtschaft, Gewerbe, Handwerk), aber primär Wohnnutzung
- Ortsbildprägende Bäume und prägende Grünstrukturen

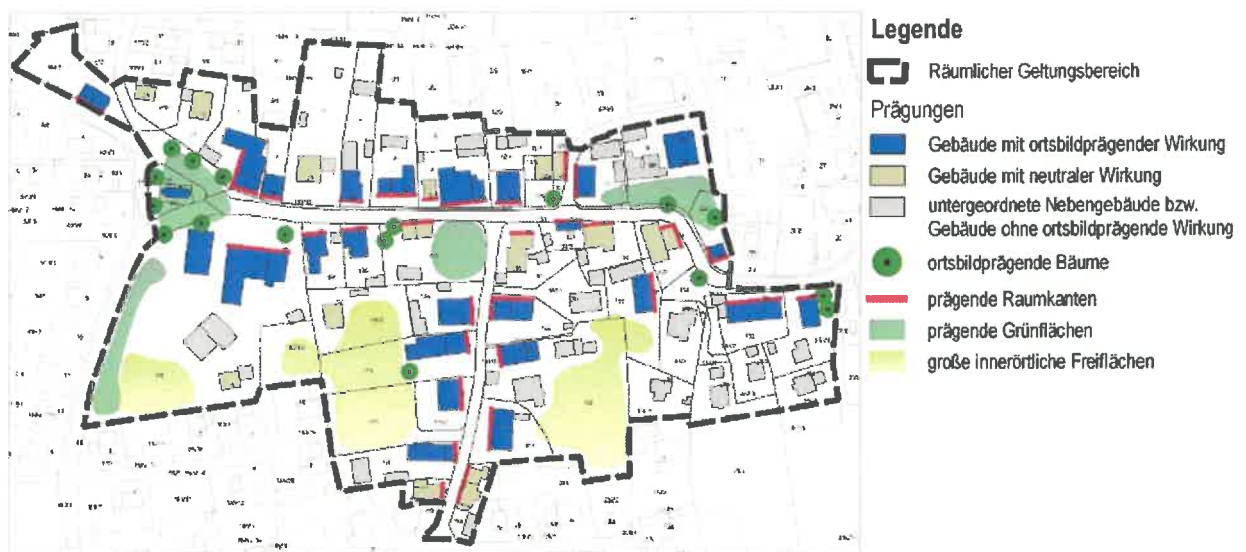


Abbildung 25: Prägungen (OPLA 2025)

Aus den Analyseergebnissen lassen sich nun städtebauliche Ziele für die zukünftige Entwicklung Hofstettens formulieren. Gerade der Erhalt der prägenden Orts- und Gebäudestruktur (Bauernhäuser, Kubatur, Raumkanten, Geschossigkeit, Dachform, Bäume etc.) und Nutzungsstruktur (Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe), sowie die verträgliche Nachverdichtung sind wichtige Entwicklungsziele für Hofstetten. Im folgenden Schritt werden die städtebaulichen Ziele der Planung zusammengefasst.

6.2 Ziele der Aufstellung des Bebauungsplans „Hofstetten-Mitte II“

Die Ziele und Empfehlungen des Bebauungsplans „Hofstetten-Mitte I“ sowie die Sanierungsziele der Sanierungssatzung werden fortgeführt und teilweise übernommen:

Erhalt / Sicherung des dörflichen Charakters und der ortsbildprägenden Strukturen

- Erhalt der historischen, ortsbildprägenden, städtebaulichen Struktur durch die Sicherung bestehender Kubaturen, Gebäudestellung und -lage sowie der gewachsenen Besonderheiten
- Erhalt und Fortführung der bestehenden Gebäudeformen in ihrer grundsätzlichen Erscheinung (d. h. Erhalt oder Ersatzbau in ähnlicher Form) hinsichtlich Länge, Breite, Höhe, Dachform (→ soll nur für Gebäude gelten, die direkt an die Landsberger Straße und Weiherstraße angrenzen → 1. Baureihe)
- Erhalt der landwirtschaftlichen Hofstellen und des typisch dörflichen Nebeneinanders von Haupt- und Nebenbaukörpern
- Erhalt der ortsbildprägenden, auf den öffentlichen Raum wirkenden Bäume
- Erhalt und Entwicklung von Gehölzstrukturen, wie z. B. ortsbildprägende Vorgärten und allgemeine Begrünungsmaßnahmen

Steuerung und Lenkung der städtebaulichen Entwicklung und verträglichen Nachverdichtung

- Baurechtschaffung für Ersatzbebauung auf den Grundstücken 10, 10/1 und 179 mit Fortführung der Raumkanten und Angleichung an Umgebungsbebauung
- Verträgliche Nachverdichtung mit flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten insbes. auf Grundstücksflächen in 2. Baureihe mittels großer Baufenster
- Schaffen von Möglichkeiten und Spielräumen zur Neuinterpretation, Nachnutzung oder Umnutzung von Leerständen sowie baulichen Erweiterungen
- Regulierung der Wohndichte über Wohneinheitenschlüssel
- Stärkung einer typisch dörflichen Nutzungsmischung (insb. Landwirtschaft und Handwerk, Gewerbe und Wohnen) durch Festsetzung eines entsprechenden Gebietscharakters → dörfliches Wohngebiet

6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.3.1 Verkehrserschließung

Verkehrlich ist das Plangebiet zum Großteil über bereits bestehende öffentliche oder private Verkehrswege erschlossen. Von Westen nach Osten verläuft die Landsberger Straße als Hauptverkehrsachse Hofstettens. An diese Straße sind die meisten Grundstücke des Bebauungsplans angebunden. Eine weitere wichtige Straße ist die Weiherstraße, welche von Norden nach Süden verläuft und sich etwa in der Mitte des Bebauungsplans „Hofstetten-Mitte II“ befindet. Im Norden mündet diese Straße an einer T-Kreuzung in die Landsberger Straße. Die Fl.-Nr. 14 und 16 sind im Norden an die Westerschondorfer Straße angeschlossen. Die Grundstückszufahrt der Fl.-Nr. 975 erfolgt über die Straße am Anger. Einzelne Grundstücke können über die in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Erschließungswege angefahren werden (Fl.-Nr. 155, 155/1, 155/2, 253, 253/3, 253/5, 186/2, ggf. 185/13).

Zudem verläuft ein schmaler Fußweg zwischen der Weiherstraße und der Landsberger Straße. Die grobe Lage ist der Eintragungsverfügung der Gemeinde Hofstetten für beschränkt-öffentliche Wege vom 20.12.1971 zu entnehmen. Während die Abzweigung von der

Weierstraße nach Osten auf der Flurnummer 151/11 (gemeindeeigenes Flurstück) in der Planzeichnung als Fußweg festgesetzt ist, wird der weitere Verlauf über die Flurstücke 165 und 155 mit der Signatur „mit Gehrechten belastete Flächen“ (unbestimmte, nicht parzellenscharfe Lage gem. Eintragungsverfügung vom 20.12.1971) nachrichtlich dargestellt. Für den Fußweg trägt die Gemeinde die Straßenbaulast sowie die Verkehrssicherungspflicht. Ziel ist es, an der aktuellen Situation keine Veränderungen vorzunehmen.

6.3.2 Entwässerung, Niederschlagswasser

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung dient der nachhaltigen und umweltgerechten Behandlung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet. Ziel ist es, den natürlichen Wasserhaushalt möglichst zu erhalten, die vorhandene Versickerungsfähigkeit des Bodens zu nutzen sowie die Belastung des gemeindlichen Entwässerungssystems zu minimieren.

Das Plangebiet ist zu einem großen Anteil bereits bebaut. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren ist die Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen. Für Grundstücke mit Neubauten bzw. Ersatz- und Erweiterungsbauten erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung vorrangig auf den jeweiligen Grundstücken. Folgende Vorgaben gelten für das Plangebiet:

- Versickerung auf dem Grundstück: Soweit es geohydraulisch (Bodenbeschaffenheit, Durchlässigkeit, Grundwasserstand, Gefälle) möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück über Muldenversickerung (oberflächliche, begrünte Senken zur Rückhaltung und Versickerung) oder Rigolenversickerung (unterirdische, meist mit Kies oder speziellen Kunststoffelementen verfüllte Anlagen zur dezentralen Versickerung) zu beseitigen. Damit wird das Prinzip einer dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung umgesetzt. Diese Maßnahme fördert die Grundwasserneubildung und trägt dazu bei, wild abfließendes Oberflächenwasser zu reduzieren; das öffentliche Kanalnetz kann dadurch entlastet werden.
- Rückhalteeinrichtungen: Kann aufgrund der Bodenverhältnisse oder hoher Grundwasserstände keine ausreichende Versickerung erfolgen, ist das Niederschlagswasser in Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Diese können z. B. als naturnaher Teich oder unterirdischer Wasserbehälter (Zisternen) erfolgen. Die festgelegten Mindestvolumina von 5 m³ bzw. 10 m³ (bei Grundstücken > 1.200 m²) stellen sicher, dass auch bei Starkregenereignissen ein ausreichendes Rückhaltevermögen besteht und die Abflussspitzen gezielt reduziert werden. Die Begrenzung der maximalen Abflussmenge auf 0,4 l/s gewährleistet, dass der öffentliche Kanal nicht hydraulisch überlastet wird.
- Wiederverwertung: Zur Schonung der Ressource Wasser ist das gesammelte Niederschlagswasser – soweit technisch möglich – einer Zweitnutzung (z. B. Gartenbewässerung oder Toilettenspülung) zuzuführen.

Für jedes Bauvorhaben ist ein Entwässerungskonzept den Bauantragsunterlagen beizufügen. Darin sollten die geplanten Entwässerungsflächen dargestellt werden, sowie die Art und Dimensionierung der Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen, ein Nachweis des Speichervolumens und der Wiederverwendung.

Darüber hinaus erfordert die Gemeinde Hofstetten den Abschluss eines Gestattungsvertrages mit der Gemeinde, um die rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen der Einleitung in das öffentliche Entwässerungssystem verbindlich zu regeln und den ordnungsgemäßen Betrieb sicherzustellen.

6.3.3 Oberflächenabfluss und Sturzflut

Außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse können zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten führen. Zur ersten Einschätzung potenzieller Gefährdungen dient die nachfolgende Hinweiskarte, die auf einer bayernweiten Analyse topografischer Daten basiert (Geländeform, Senken, Engstellen wie Durchlässe und kleine Brücken).

Die in der Hinweiskarte vorgenommene Einstufung potenzieller Fließwege erfolgt in drei Kategorien (mäßiger (gelb), erhöhter (orange) und starker (rot) Abfluss), während Senken und mögliche Aufstaubereiche gesondert gekennzeichnet sind. Es wird darauf hingewiesen, dass lokale Überflutungen der Geländeoberfläche grundsätzlich überall auftreten können.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den die Hinweiskarte eine potentiell geringe Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse ausweist. Aufgrund der Topographie befinden sich nur in einem kleinen Bereich im Norden (Fl.-Nrn. 1, 3) potentielle Aufstaubereiche durch Starkregen, ebenso verlaufen die potentiellen Fließwege grundsätzlich außerhalb des Planbereichs, mit einer Ausnahme im Nordwesten des Gebiets (starker Abfluss, Fl.-Nr. 975) (Oberflächenabfluss und Sturzflut, UmweltAtlas Bayern 2025).



Abbildung 26: Ausschnitt aus der Hinweiskarte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ des Bayerisches Landesamt für Umwelt

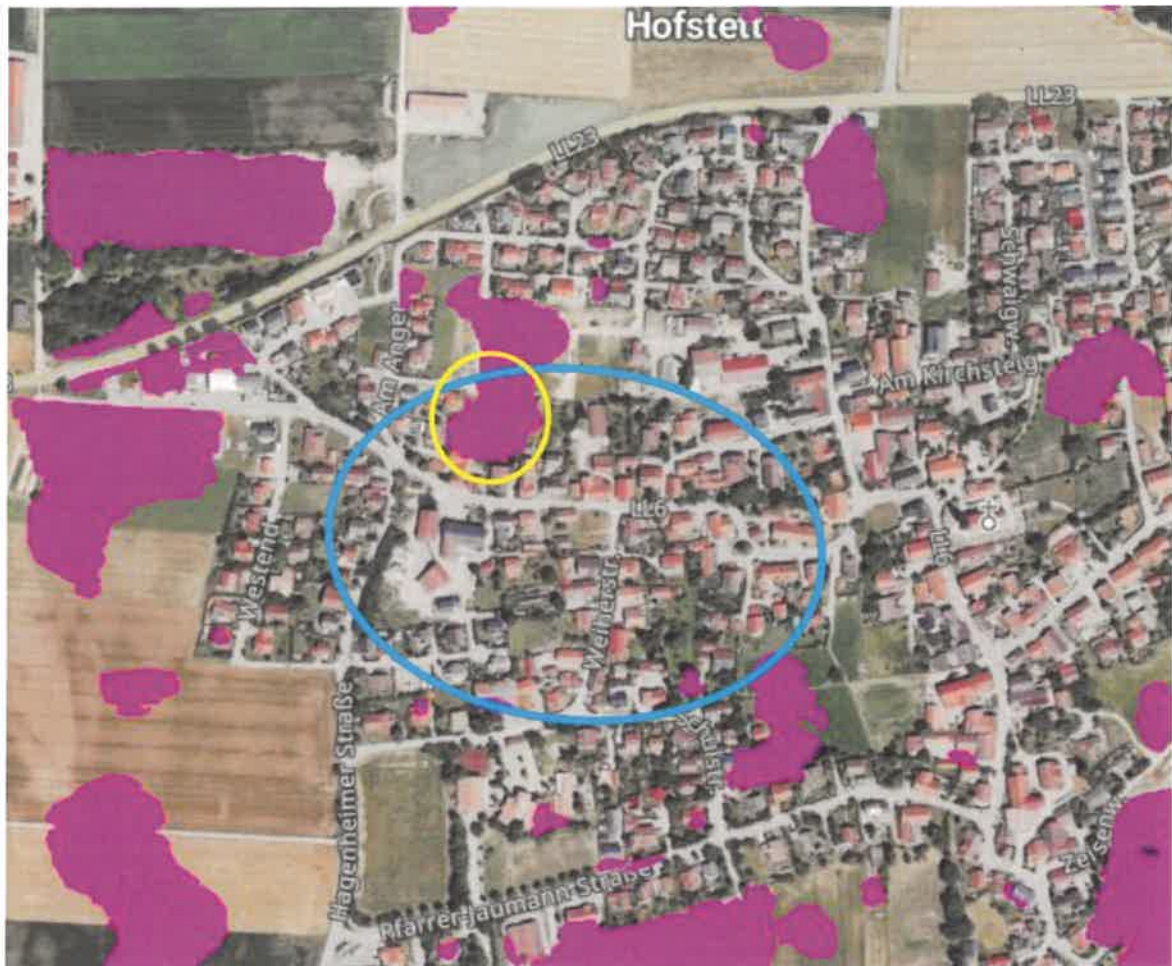


Abbildung 27: Ausschnitt aus der Hinweiskarte „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ des Bayerisches Landesamt für Umwelt

6.3.4 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser sowie die Löschwasserversorgung werden durch die Gemeinde sichergestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Löschwasserversorgung durch insgesamt 14 Hydranten, die sich im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden, sichergestellt. An der Wasserversorgung der Hydranten sind derzeit keine Mängel bekannt (Gemeinde Hofstetten, Stand 21.10.2025).

6.3.5 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentralen Strom- und Telefonleitungen anzuschließen und - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt dabei 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten (s. „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ (Forum Netztechnik/Netzbetrieb im VDE (FNN) (Hrsg.) 2023).

6.3.6 Abfallwirtschaft

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen sind mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

An die textlichen Festsetzungen vorangestellt soll der erweiterte Bestandsschutz die vorhandenen baulichen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet berücksichtigen. Es wird klargestellt, dass die nachfolgenden Festsetzungen im Fall der Neuerrichtung oder eines Ersatzbaus der Hauptgebäude gänzlich anzuwenden sind. Bei Nutzungsänderungen von bestandsgeschützten Gebäuden, baulichen Erweiterungen sowie baulichen, untergeordneten Änderungen gelten die Festsetzungen zur Gestaltung und zur Grünordnung dagegen nicht.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a BauNVO entsprechend der faktisch vorhandenen Nutzungsmischung aus Wohnen, der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, die auch künftig beibehalten werden soll, festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, den zentral gelegenen und historisch gewachsenen Bereich als prägenden Ortsteil zu erhalten und zu stärken und Spielräume für eine zukunftsfähige Entwicklung zu gewähren.

Die Grenzen des MDW orientieren sich dabei an der historischen Bebauung. Der innerörtliche Bebauungsplan soll die Möglichkeit schaffen, die das Ortsbild prägenden Bauernhäuser auch nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten zu können.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Mischung aus Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe nur noch vereinzelt vorhanden. Derzeit ist ein landwirtschaftlicher Betrieb auf der Fl.-Nr. 185 aktiv. Da der Wohnanteil deutlich überwiegt, gleichzeitig aber auch Gewerbebetriebe vorhanden sind, lässt sich die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets ableiten.

Allgemein im MDW zulässig sind Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise werden Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Hier hat die Gemeinde damit weitere Möglichkeiten der Steuerung.

Nicht zugelassen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie sich nicht in das Dorfbild integrieren lassen, nicht verträglich erscheinen und zusätzliche Emissionen verursachen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, und die Höhe baulicher Anlagen definiert. Dadurch sollen die definierten Ziele der Wahrung des prägenden städtebaulichen Charakters und der ortsverträglichen Nachverdichtung verfolgt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das dörfliche Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Wert liegt damit unter dem Orientierungswert von 0,6 des § 17 Abs. 1 BauNVO für dörfliche Wohngebiete und soll sich an der Dichte der bestehenden Bebauung mit entsprechendem Spielraum für Anbauten oder Aufstockungen orientieren. Bei Neubebauung oder Ersatzbauten ist demnach eine Dichte möglich, die auch dem Gebietscharakter entspricht: Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass der Großteil der Grundstücke unter diesem Wert liegen (38% der Grundstücke liegen bei einer GRZ zwischen 0,2 - 0,4; 41% der Grundstücke sogar unter einer GRZ von 0,2), wodurch mit einer GRZ von 0,4 eine ortsverträgliche Nachverdichtung ermöglicht wird. Die GRZ darf dabei gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Auf einzelnen Grundstücken (Fl.-Nr. 12, 12/2, 12/3) liegt die Grundflächenzahl jedoch aufgrund der sehr engen Grundstückszuschnitte höher (bei ca. 0,6). Der Bestand soll hier gesichert werden, weshalb für diese Grundstücke eine GRZ von 0,6 festgesetzt wird (max. jedoch 0,8).

Die Festsetzung der GRZ dient dazu, die Flächenversiegelung auf den Grundstücken zum Schutz natürlicher Bodenfunktionen (Versickerung, Lebensraum für Pflanzen und Tiere etc.) zu begrenzen und eine geordnete und städtebaulich verträgliche Überbauung (Steuerung der Bebauungsdichte) zu sichern. Gleichzeitig wird mit einer GRZ verhindert, dass die Verkehrs-, Wasser-, Abwasser- und Energieinfrastruktur bei übermäßiger Bebauung überlastet wird. Wichtige Grünstrukturen und Gärten, die zur Lebensqualität im Ort beitragen, werden außerdem mit der Festsetzung einer GRZ gesichert.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bebauungsplan dafür verwendet, die bauliche Nutzung eines Grundstücks zu steuern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Sie gibt an, wie viel Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche maximal errichtet werden darf.

Es gilt eine GFZ von 1,2. Der Wert richtet sich nach den Orientierungswerten für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für MDW. An der Bestandssituation orientiert, wird damit entsprechende Wohn- und Nutzfläche ermöglicht. Die Festsetzung sorgt auch dafür, dass die funktionale Nutzung, die Höhenentwicklung und die Bebauungsdichte zum Ortscharakter passen.

Höhe baulicher Anlagen und Höhenbezugspunkte

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen dient in Verbindung mit der Grundflächenzahl der Bestimmung der Gebäudekubatur. Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) wird auf 6,50 m festgesetzt. Dabei ist der untere Bezugspunkt für die WH die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Die WH wird bei Gebäuden mit Satteldächern gemessen an der Traufseite der Gebäude, somit ist der obere Bezugspunkt für die WH der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Mit dieser Höhe sind in der Regel zwei Vollgeschosse mit einer effektiven Nutzung des Dachgeschosses umsetzbar.

Die zulässige Gesamthöhe (GH) wird auf maximal 11,50 m festgesetzt. Auch hier stellt die OK FFB des Erdgeschosses den unteren Bezugspunkt dar. Bei Satteldächern ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut der obere Bezugspunkt für die GH.

Aufgrund der hohen Bestandsbebauung und der Topographie auf den Fl.-Nrn. 185, 16, 253/4 gilt hier eine maximal zulässige WH von 7,5 m sowie eine maximal zulässige GH von 12,5 m. Damit wird der Bestand gesichert und eine Bebauung in gleicher bzw. ähnlicher Kubatur ermöglicht.

Die Höhenfestsetzungen sollen zum einen die städtebauliche Maßstäblichkeit und das prägende Ortsbild sichern. Mit der festgesetzten maximalen WH wird eine angemessene Proportion zwischen Gebäudehöhe und -breite gewährleistet. Die maximal zulässige GH stellt sicher, dass die Gebäude in ihrer Kubatur mit der vorhandenen und geplanten Bebauungsstruktur harmonisieren. Eine maximale GH von 11,5 m (bzw. 12,5 m) erlaubt die Realisierung von ein- bis zweigeschossiger Bauten mit Satteldächern, ohne dass diese das Maß der baulichen Nutzung überschreiten oder das Ortsbild überprägen. Damit wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Nutzbarkeit und städtebaulicher Einfügung erreicht.

Um darüber hinaus den prägenden städtebaulichen Charakter entlang der Landsberger und der Weiherstraße zu erhalten, wird in diesem Bereich – sofern es für die Grundstücksgröße möglich ist – eine Mindestwandhöhe von 5,5 m festgesetzt. Dies soll eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss (II + D) sicherstellen. Zusammen mit Baulinien, Baugrenzen, Dachform und Dachneigung wird damit der ortstypische, prägende Charakter Hofstettens aufrechterhalten und bei Neubebauung fortgeführt. Die Grundstücke, für die eine Mindestwandhöhe gilt, sind mit einer Knödelinie im Bebauungsplan und durch Nutzungsschablonen (MDW 1) abgemarkt.

Als Höhenbezugspunkt für die OK FFB EG wird der in der Planzeichnung zur Mitte des Gebäudes nächstgelegene Höhenbezugspunkt in m ü. NHN festgesetzt. Von diesem Bezugspunkt darf die OK FFB EG um bis zu +/- 30 cm abweichen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Gebäude harmonisch in das bestehende Gelände eingebunden werden. Abbildung 29 soll die Höhenfestsetzung nochmals bildlich veranschaulichen.

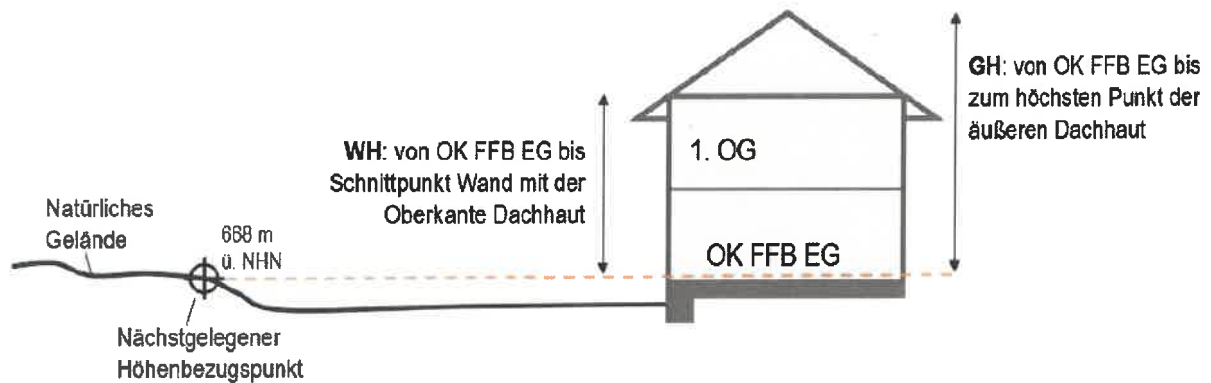


Abbildung 29: Schematische Darstellung zu den Höhenfestsetzungen (OPLA 2026)

Ein besonderer Fall liegt auf dem östlichen Teilbereich der Flurnummer 179 vor. Der betroffene Bereich ist derzeit unbebaut, jedoch liegt das natürliche Gelände deutlich über dem angrenzenden Straßenniveau der Landsberger und Weiherstraße. Dieser Höhenversatz von > 1 m wird mit einer Natursteinmauer als Stützmauer ausgeglichen (vgl. Abbildung 28). Bzgl. der Höhenentwicklung der Gebäude ist es Ziel der Gemeinde, ein einheitliches Erscheinungsbild zu generieren. Um also einen neuen Baukörper an dieser Stelle in die umgebende Dachlandschaft, Gebäudekubaturen und -höhen zu integrieren, liegt der zuzuordnende Höhenbezugspunkt auf Straßenniveau der Weiherstraße.



Abbildung 28: Geländeerhöhung und Natursteinmauer auf der Flurnummer 179, Blickrichtung von Osten nach Westen (GoogleStreetView, 2025)

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Grenzabstände

Überbaubare Grundstücksflächen – Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) werden durch Baugrenzen und Baulinien in der Planzeichnung festgesetzt, um eine geordnete städtebauliche Struktur und ein einheitliches Straßen- und Ortsbild mit der geplanten bzw. vorhandenen Gebäudestellung zu sichern. Durch die Festsetzung der Baugrenzen und Baulinien wird zugleich die Einhaltung einer klaren Bauflucht und die Anpassung an die vorhandene oder geplante Bebauungsstruktur gewährleistet.

Im Bereich entlang der Landsberger Straße und der Weiherstraße ist die Anordnung der Bauräume nah am Bestand orientiert, um die städtebaulichen Qualitäten und prägende Gebäudetypologie zu erhalten (vgl. auch BP „Hofstetten-Mitte I“). Die zur Straße ausgerichteten Baulinien dienen dabei der Sicherung prägender Raumkanten. Im Falle einer erhaltenswerten, grenznahen Bebauung (< 3m Abstand) sollen ebenfalls Baulinien einen Ersatzbau an gleicher Stelle ermöglichen (vgl. Abbildung 30).

Sofern eine Baulinie festgesetzt ist, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Dies wird mit einer zusätzlichen Festsetzung auch für große Baufenster

geregelt, um sicherzustellen, dass zuerst an der Straße gebaut wird, bevor im hinteren Grundstücksteil gebaut wird. Entlang der Landsberger und der Weiherstraße ist demnach eine Bebauung im MDW 2 nur dann zulässig, wenn mindestens ein Gebäude im MDW 1 auf demselben Grundstück an der Baulinie steht, errichtet wurde oder als Gebäudebestand im MDW 1 vorhanden ist.

Die teilweise sehr langen, von der Straße nach hinten gezogenen Grundstücke entlang der Landsberger und Weiherstraße sind u. a. auf die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung und die Topographie zurückzuführen. Für diese Flurstücke mit einer Tiefe von über 50 m (von der Straßenbegrenzungslinie der zugeordneten Erschließungsstraße aus gemessen, s. Fl.-Nrn. 3, 7, 8, 165, 170, 171, 173, 184/5, 185; sowie 10 + 10/1, da zusammengefasst annähernd 50 m tief) werden daher folgende Festsetzungen getroffen: Es werden offene Bauräume mit einem Grenzabstand von 3 m zu den Flurstücksgrenzen von Baugrenzen zusammengefasst (vgl. Abbildung 31) und teilweise in zwei Gebietscharakter (MDW 1 und MDW 2) unterteilt (Knödellinie). Im Falle von einer Neubebauung muss, wie beschrieben, zunächst ein Gebäude an der Baulinie (z. T. mit geringerem Grenzabstand) errichtet werden.

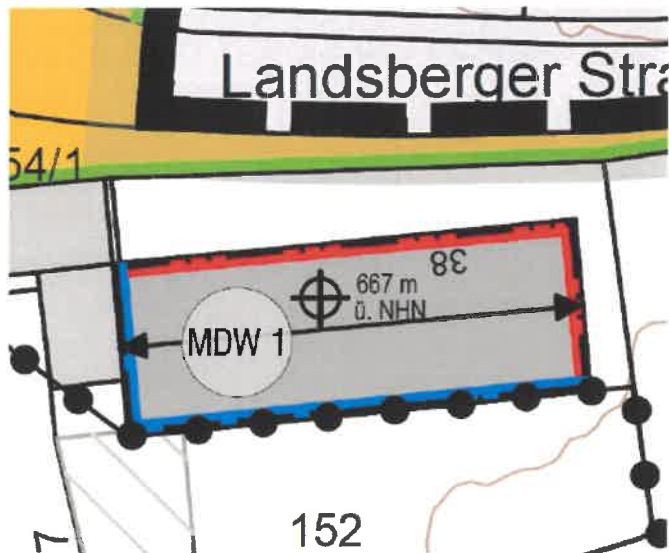


Abbildung 30: am Bestand ausgerichtete Bauräume (OPLA 2026)

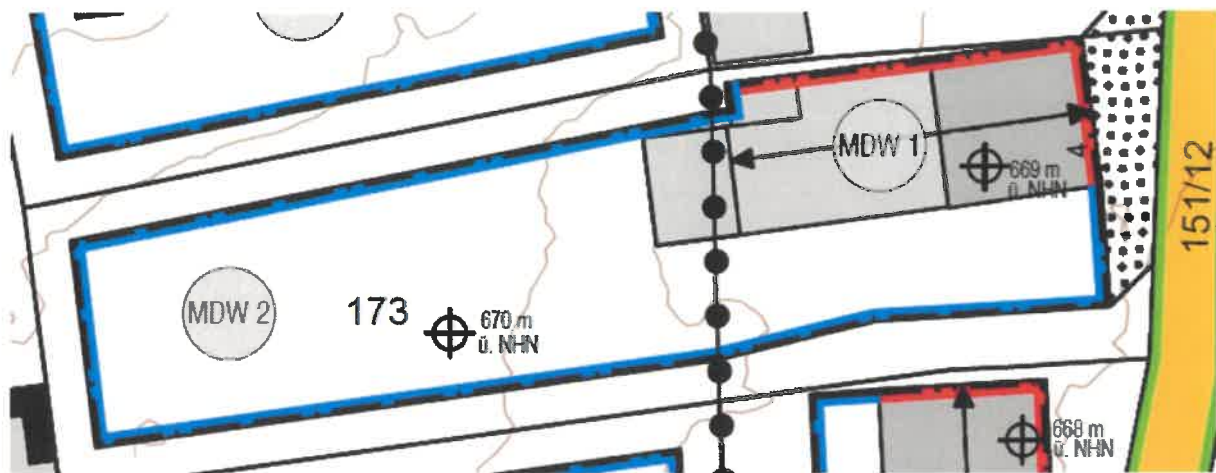


Abbildung 31: offene Bauräume bei Grundstücken mit einer Länge > 50 m (von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen) (OPLA 2026)

Auf Grundstücksflächen, welche nicht direkt an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, sind die Bauräume ebenfalls größer gefasst. Diese Bereiche haben keine den öffentlichen Raum prägende Wirkung. Die Situierung der Gebäude sowie die Gebäudetypologie (unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung) soll den Eigentümern überlassen werden (s. Abbildung 32). Es gelten keine Baulinien, an denen gebaut werden muss.



Abbildung 32: offene Bauräume bei Grundstücken, welche nicht direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen (OPLA 2026)

Zusammenfassend sollen die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen vor allem das Orts- und Straßenbild sowie die typische Dorfstruktur sichern, während in rückwärtigen Bereichen mehr Gestaltungsfreiheit durch offene Baufenster besteht.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelungen dienen der Sicherstellung ausreichender Belichtung, Belüftung und Besonnung der Gebäude (bauliche Dichte) sowie der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eines angemessenen nachbarlichen Interessenausgleichs.

Entlang der festgesetzten Baulinien wird das Maß der Abstandsflächentiefe durch die Kombination aus Baulinien und den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Dadurch wird eine klare Bauflucht entlang des Straßenraums ermöglicht und zugleich eine städtebaulich gewünschte Raumkante gesichert. Die Regelung gewährleistet eine einheitliche Stellung der Gebäude und trägt zur Ausbildung eines geordneten Straßen- und Ortsbildes bei.

Soweit keine Baulinien festgesetzt sind, gelten die Regelungen der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Hofstetten in der jeweils gültigen Fassung. Sofern diese keine Regelungen trifft, finden die Vorschriften des Art. 6 BayBO Anwendung. Damit wird eine einheitliche und rechtssichere Anwendung der Abstandsflächenregelungen innerhalb des Gemeindegebiets gewährleistet.

Für Tiefgaragen wird ein Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dies dient dem Schutz der angrenzenden Grundstücke sowie der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen durch bauliche Anlagen im Untergrund, etwa im Hinblick auf Bauausführung, Geländegestaltung und mögliche Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen.

7.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Für Garagen, Carports und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO gelten keine spezifischen Festsetzungen. Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Auf der Fl.-Nr. 2 soll die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (z. B. Erschließung) die Bestandssituation (angebaute Treppe zur Erschließung des oberen Geschosses) im Norden des Gebäudes sichern.

Es wird zudem festgesetzt, offene Stellplätze und Zufahrten mit Rasenpflaster von mindestens 30 % Fugenanteil oder in wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen oder Kies) auszuführen. Mit der Verwendung versickerungsfähiger Materialien wird die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser unterstützt, die Grundwasserneubildung gefördert sowie die Aufheizung durch Versiegelung reduziert. Damit steht die Festsetzung im Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Darüber hinaus gilt die Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Hofstetten in der jeweils gültigen Fassung. Dies soll einer einheitlichen Regelung zur Herstellung von Stellplätzen innerhalb des gesamten Plangebiets dienen.

Die Festsetzung zur Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen bzw. innerhalb bestehender Gebäude bei mehr als 12 zu errichtenden Stellplätzen dient dazu, eine zusätzliche Flächenversiegelung zu vermeiden. Außerdem soll städtebaulich nachteiligen Wirkungen durch größere Stellplatzanlagen entgegengewirkt werden. Gleichzeitig werden die Freiflächen auf den Grundstücken für Grün- und Aufenthaltsbereiche gesichert und eine bessere Einfügung der Bebauung in die bestehende Ortsstruktur ermöglicht.

7.5 Anforderungen an Wohngebäude

Die Steuerung der Zahl der Wohneinheiten (WE) erfolgt aufgrund der Zielsetzung, den bestehenden Charakter des Plangebiets zu erhalten sowie Möglichkeiten einer verträglichen Nachverdichtung zu schaffen. Ein Wohnungsschlüssel wird festgesetzt, um die Wohndichte zu regulieren.

Hierbei wird die maximal zulässige Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Die Werte orientieren sich dabei an der jeweiligen Grundstücksfläche:

- < 600 m² max. 2 Wohnungen
- 600 m² bis < 1.200 m² max. 4 Wohnungen
- 1.200 m² bis < 2.200 m² max. 6 Wohnungen
- ≥ 2.200 m² max. 8 Wohnungen

Ausgenommen von dem Wohnungsschlüssel sind die Fl.-Nr. 12/3 und 239. Hier sind bis zu 3 Wohneinheiten zulässig, da die Wohngebäude bereits im Bestand 3 Wohneinheiten aufweisen und gleichzeitig aber mit einer Grundstücksgröße von < 600 m² in die erste Kategorie fallen, in der nur 2 Wohnungen zulässig wären. Der Ist-Zustand wird damit gesichert.

Mit diesen Regulierungen soll eine verträgliche und ausgewogene Nachverdichtung ermöglicht werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die vorhandene Bestandsgebäude, welche beispielsweise nicht mehr landwirtschaftlich oder nur teilweise genutzt werden, einer neuen Nachnutzung (wie z. B. Wohnen) zuzuweisen. Ebenso kann auch ein Ersatzbau an gleicher Stelle mit ähnlichem Erscheinungsbild weitere Wohnungen aufnehmen. Die Zahl der Wohnungen ist dabei so angesetzt, dass gleichzeitig auch weitere Nutzungsmöglichkeiten, welche dem Gebietscharakter eines dörflichen Wohngebiets entsprechen, zur Umsetzung kommen können.

Mit den getroffenen Festsetzungen sind insbesondere auf den großen, teilweise unbebauten Grundstücken große Potenziale vorhanden, welche ein gesundes, reguliertes Wachstum der Bevölkerung in Hofstetten ermöglichen.

7.6 Gestaltungsfestsetzungen

Dachformen, Dachneigungen

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme haben gezeigt, welche bauliche Gestaltung innerhalb des Plangebiets städtebaulich prägend sind. Das Plangebiet umfasst ausschließlich Gebäude mit Satteldächern, weshalb diese im Bebauungsplan festgesetzt werden (ausgenommen sind Satteldachformen wie z. B. Krüppelwalm, Mansarddach, Sargdeckel, oder versetzte Satteldächer, da sie nicht dem ortstypischen Charakter entsprechen).

Eine festgesetzte Dachneigung von 30° - 50° orientiert sich ebenfalls an den vorgefundenen Dächern im Bestand. Dieses gestalterische Bild soll fortgeführt werden.

Zum Erhalt des Ortsbildprägenden Charakters und zur Sicherung der prägenden Dachlandschaft ist zudem der First baulicher Anlagen mittig über die Längsseite der Gebäude, durchgängig und ohne höhenmäßigen Versatz auszubilden. Dies entspricht dem regionaltypischen „Einfirsthaus“.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen soll außerdem ein einheitliches Ortsbild fortgeführt werden und gestalterische Konflikte vermieden werden, indem diese mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen sind.

Für Tiefgaragen gilt es, Abfahrtsrampen einzuhausen. Dies dient zum einen ästhetischen, wie auch funktionalen Zwecken. Die Einhausungen sind ausschließlich mit einem symmetrischen Satteldach zulässig, um eine harmonische Integration in die Wohnbebauung sicherzustellen.

Für untergeordnete Nebenanlagen wird auf eine detaillierte Festlegung von Dachformen und Materialien verzichtet, um flexible Gestaltungsmöglichkeiten für die Eigentümer zu bieten. Diese Bauteile sind in der Wirkung auf das Gesamtbild des Quartiers gering, so dass eine freie Wahl der Gestaltung praktikabel und unproblematisch ist. Gleichzeitig bleibt der Fokus der gestalterischen Steuerung auf den wesentlichen Baukörpern und der übergeordneten Dachlandschaft erhalten.

Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Die Festsetzung dient der ästhetischen Harmonisierung des Wohngebiets und der Vermeidung störender optischer Effekte.

Die Vorgabe eines einheitlichen roten bis rotbraunen Farbspektrums bei der Dacheindeckung für Hauptgebäude und Tiefgarageneinhausungen fördert die gestalterische Kohärenz innerhalb des Wohngebiets. Nebengebäuden, Carports und Garagen sind dabei mit einer extensiven Dachbegrünung (bei Flachdächern) auszuführen. Dies hat positiven Auswirkungen auf das Mikroklima, den Regenwasserabfluss und die Biodiversität.

Einfriedungen, Stützmauern

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern zur weiteren Sicherung eines harmonischen Ortsbildes. Durch die Vorgabe von Holzzäunen (Staketen) und filigranen Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,10 m an den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche soll ein offenes, durchlässiges und gestalterisch einheitliches Straßenbild erreicht werden. Geschlossene oder massive Zaunformen können den ortstypischen, kleinteiligen Charakter negativ beeinflussen und werden damit ausgeschlossen.

Die Zulassung von Sockeln ausschließlich zum öffentlichen Straßenraum hin dient dazu, Klein- und Kriechtiere vor Unfällen durch Verkehr zu schützen und gleichzeitig hohe Mobilität der Tiere zwischen den Grundstücken zu ermöglichen, indem hier keine Sockel zulässig sind. Die maximale Sockelhöhe von 0,15 m soll dabei die gestalterische Barrierewirkung möglichst gering halten.

Mit der Regelung zu Sichtschutzelementen wird sichergestellt, dass der Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum gestalterisch gegliedert und begrünt wird. Sichtschutzwände mit größerer Höhe sind nur im rückwärtigen Bereich der Grundstücke und mit einem ausreichenden Abstand zur Straße zulässig, um die offene Vorgartengestaltung zu erhalten. Die verbindliche Bepflanzung mit Sträuchern dient der ökologischen Aufwertung und trägt zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Ortsbild bei.

Aufgrund des topographisch bewegten Geländes werden Stützmauern zugelassen, um Geländesprünge abzufangen und eine funktionale und sichere Erschließung bei unterschiedlichen Geländeniveaus zu ermöglichen.

Es wird außerdem auf die Einfriedungssatzung der Gemeinde Hofstetten verwiesen, um mit den ortsrechtlichen Vorgaben eine einheitliche, abgestimmte Gestaltung zu sichern.

7.7 Grünordnung

Private und öffentliche Grünflächen

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, sind Baugrundstücke zu mindestens 30% zu begrünen. So soll sichergestellt werden, dass für Tier- und Pflanzenarten Lebensräume zur Verfügung stehen. Außerdem haben Grünräume positive klimatische Effekte auf die lokale Umgebungstemperatur. Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sind aufgrund ihrer Ortsbildprägenden Wirkung zu erhalten.

Es wird außerdem festgesetzt, dass Grundstücksflächen, die nicht überbaut sind, als bodenschlüssige Pflanzfläche bzw. Rasen / Wiesenfläche zu gestalten und anzulegen sind. Diese tragen zur Versickerung von Niederschlagswasser bei und helfen, die natürlichen Bodenfunktionen und die biologische Vielfalt zu erhalten. Neue Baum- oder Strauchpflanzungen sind zulässig, um die Durchgrünung zwischen den Grundstücken zu fördern. Die Unzulässigkeit von Schotterungen, Kies- und Steingärten, Kunstrasen etc. ist erforderlich, da diese Flächen die Infiltration von Regenwasser verhindern, den biologischen Austausch zwischen Boden und Vegetation einschränken und die ökologische Wirksamkeit erheblich mindern. Diese Festsetzung steht im Einklang mit § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden).

Vorgarten / Hausgarten

Der Bereich zwischen der öffentlichen Straßenfläche und den Fassaden der Gebäude prägt das dörfliche Bild im hohen Maße. Typische Vorgärten innerhalb des Planbereichs sind mit Zier- oder Nutzpflanzen begrünte Bereiche mit offenem, einladendem Charakter, ohne oder nur mit niedrigen, durchlässigen Zäunen.

Mit den als private Grünflächen festgesetzten Vorgärten / Hausgärten (als Zweckbestimmung) sollen die begrünten, Ortsbildprägenden Vorgartenbereiche erhalten werden; sie sind zu mindestens 60 % zu begrünen (z. B. Rasen, Stauden, Nutzpflanzen und Sträucher). Stellplätze,

Garagen, Sichtschutzelemente oder andere Nebenanlagen würden dieses Bild stören und sind daher unzulässig. Blickbeziehungen auf Gebäude und Grünbereiche bleiben damit offen. Aus demselben Grund sind lineare Pflanzstrukturen (geschlossene Hecken) in einer Höhe über 1,1 m unzulässig. Damit wird das dörfliche Erscheinungsbild mit abwechselnder, lockerer Begrünung erhalten und gleichzeitig Einblicke in die Grundstücke zugelassen.

Um eine Parkierung im Haus zu ermöglichen oder weiterhin nutzen zu können, kann in der Vorgartenzone eine Zufahrt liegen.

Erhalt ortsbildprägender Bäume und Neupflanzungen

Der prägende Baumbestand ist für den Ort Hofstetten wichtiger Bestandteil des Ortsbilds. Die Bäume, die eine besonders prägende Wirkung auf den öffentlichen Straßenraum haben, sind in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt. Das bedeutet, dass diese nur in Ausnahmefällen gefällt werden dürfen (Hinweis: Eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann unter den dortigen Voraussetzungen erteilt werden).

Durch die Vorgabe, je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens einen gebietsheimischen Baum 2. oder 3. Wuchsordnung sowie fünf heimische Sträucher zu pflanzen, wird eine ausreichende Begrünungsstruktur innerhalb der privaten Grundstücksflächen gewährleistet. Die Beschränkung auf gebietsheimische Gehölzarten stellt sicher, dass die Pflanzungen an die örtlichen Standortbedingungen angepasst sind und eine hohe ökologische Wertigkeit besitzen.

Die Möglichkeit, vorhandene Bestandsbäume mit einem Stammumfang von mehr als 40 cm sowie festgesetzte oder aufgrund der Festsetzungen gepflanzte Bäume anzurechnen, dient dem Erhalt von Gehölzbeständen und soll gleichzeitig einen Anreiz schaffen, vorhandene Vegetationsstrukturen zu sichern und in die Freiflächenplanung zu integrieren.

Darüber hinaus gilt für alle weiteren Laub- oder Obstbäume innerhalb des Plangebiets mit einem Stammumfang von ≥ 80 cm: Bei Fällung muss der Baum im Verhältnis 1:1 durch einen Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm ersetzt werden (gemäß den festgesetzten Artenlisten). So soll sichergestellt werden, dass vorhandene Gehölze möglichst erhalten bleiben, und bei Fällungen ein Ausgleich zur Durchgrünung der dörflichen Strukturen gewährleistet ist.

Auf der Flurnummer 185 befinden sich Grünstrukturen, welche aber für die Ortsbildprägung eine geringe Bedeutung haben. Als Grundstückseingrünungsmaßnahme ist die Anpflanzung einer 1,5 m tiefen Heckenpflanzung aus heimischen Laubsträuchern dann herzustellen, sofern die derzeit bestehende Gehölzstruktur entlang der westlichen Grundstücksgrenze gerodet wird. Ziel ist es, eine ansprechende und ordnungsgemäße Eingrünung herzustellen und gleichzeitig die Barrierewirkung der Bestandsgehölze aufzulockern.

Durchführung grünordnerische Maßnahmen

Die Verpflichtung, die festgesetzten Pflanzungen spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Vorhabens im Sinne von § 29 BauGB durchzuführen, stellt sicher, dass die geplanten landschafts- und gestalterischen Maßnahmen zeitnah zur baulichen Nutzung realisiert werden. Dadurch wird erreicht, dass die vorgesehenen Grünstrukturen von Beginn an zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild beitragen und frühzeitig ihre klimatischen, ökologischen und gestalterischen Wirkungen entfalten können.

Der Hinweis zur Pflege, Erhaltung und ggf. Nachpflanzung der Pflanzungen gewährleistet, dass die durch den Bebauungsplan beabsichtigte Durchgrünung und Begrünung der Baugrundstücke dauerhaft bestehen bleibt und die entsprechenden Pflanzqualitäten erhalten bleiben.

7.8 Artenliste

Die aufgeführten Artenlisten werden festgesetzt, um die Anpflanzung gebietsheimische Arten zu fördern, da sie besser an das lokale Klima angepasst sind und Nahrung für Tiere bieten. Gebietsfremde Arten können dagegen krankheitsanfälliger sein und andere Pflanzenarten verdrängen. Die heimischen Arten tragen auch zu einem ortstypischen Landschaftsbild bei.

7.9 Artenschutz

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen dienen der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde festgestellt, dass insbesondere Fledermäuse sowie europäische Brutvogelarten potenziell Quartiere und Fortpflanzungsstätten in älteren Bäumen und an bestehenden Gebäuden nutzen können. Durch die Umsetzung der Maßnahmen werden Tötungen oder Verletzungen von Individuen sowie die Zerstörung besetzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden.

Zu VM-1 – Baumfällungen: Ältere Bäume können Höhlen, Spalten und Rindenablösungen aufweisen, die als potenzielle Quartiere von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten (z. B. Specht-Arten) genutzt werden können. Baumfällungen während der Fortpflanzungszeit oder während der Winterruhe könnten zu einer Tötung oder Verletzung der Tiere führen, weshalb der Rodungszeitraum (1. September bis 31. Oktober) beschränkt wird. Sind Fällungen außerhalb dieses Zeitraums erforderlich, ist durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen, ob Höhlen oder Spalten besetzt sind. Dadurch werden Tötungen und die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden.

Zu VM-2 – Gebäudeabbruch: Gebäude und Gebäudeteile, insbesondere Dachkonstruktionen, Fassadenverkleidungen, Rollladenkästen oder Mauerwerksfugen, können von Fledermäusen als Sommer-, Zwischen- oder Winterquartier sowie von verschiedenen Vogelarten als Brutplatz genutzt werden. Die Bauzeitenregelung für den Gebäudeabriss dient daher ebenfalls dem Schutz von Fledermäusen und Brutvögeln. Der Abriss ist auf den Zeitraum vom 1. Dezember bis 28. Februar beschränkt, um Beeinträchtigungen (Tötungs- und Verletzungsrisiko) während der Brut- und Aktivitätszeiten zu vermeiden. Die ökologische Baubegleitung stellt sicher, dass potenzielle Quartierstrukturen fachgerecht berücksichtigt und bis zum Ende des zulässigen Zeitraums entfernt werden. So können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

7.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Festsetzungen zur Begrenzung von Geländeänderungen dienen der Wahrung der natürlichen Geländeverhältnisse und der Einfügung der Baukörper in die vorhandene Topographie. Das Plangebiet weist ein topographisch bewegtes Gelände auf, weshalb Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer gewissen Höhe zugelassen werden.

Um den Bodeneingriff so gering wie möglich zu halten sowie zum Schutz des Mutterbodens sind daher Geländeanpassungen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund bis maximal +/- 0,30 m zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist. Sollten Höhendifferenzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen von > 0,50 m vorliegen, sind über die Festsetzung hinausgehende Aufschüttungen oder Abtragungen ausnahmsweise zulässig, soweit sie zur Herstellung einer zweckentsprechenden Bebauung erforderlich sind und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

8. KLIMASCHUTZ, KLIMAAANPASSUNG & CO₂-RELEVANTE AUSWIRKUNGEN

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. Teil 2 Abschnitt 4 GEG seit 2020 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Gemeinde Hofstetten liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im oberen Mittelfeld (1180-1194 kWh/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Dachflächen bzw. der Gebäudefassaden kann unter Berücksichtigung der Verschattung, Neigungswinkel sowie die zur Verfügung stehenden Flächen eine bestmögliche Energieausschöpfung erreicht werden und somit ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

CO₂-relevante Auswirkungen

Nachdem der innerörtliche Bebauungsplan ausschließlich den bereits vorhandenen baulichen Bestand städtebaulich ordnet und regelt, besteht kein Anlass für eine klimabezogene Alternativprüfung und / oder Aufstellung einer CO₂-Bilanz.

Dennoch entstehen bei jeder Planung im Rahmen der Nachverdichtung indirekte oder direkte Emissionen: etwa durch zusätzlichen Verkehr, neue Gebäude oder Erschließungswege. Der innerörtliche Bebauungsplan „Hofstetten-Mitte II“ trifft jedoch wichtige Festsetzungen, um die CO₂-relevanten Auswirkungen möglichst gering zu halten (u.a. kompakte Strukturen durch Baugrenzen und Baulinien; Festsetzungen von Begrünungsvorgaben sowie zum Rückhalt und der Versickerung von Niederschlagswasser → Bodenschutz / Sicherung von Kohlenstoffspeichern; Festsetzungen zum Baumerhalt als wichtige CO₂-Speicher).

Da es sich um eine innerörtliche Planung innerhalb eines bereits erschlossenen und überwiegend bebauten Bereichs handelt, sind keine erheblichen zusätzlichen CO₂-Emissionen zu erwarten, die über das übliche Maß vergleichbarer innerörtlicher Entwicklungen hinausgehen.

9. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	61.501,8 m ²	100,0 %
Bauflächen (Dörfliches Wohngebiet)	52.760,5 m ²	85,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen	5.319,3 m ²	8,6 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg	47,4 m ²	0,2 %
Private Erschließungsflächen	780,3 m ²	1,3 %
Öffentliche Grünflächen	392,1 m ²	0,6 %
Private Grünflächen und Vorgärten / Hausgärten	2.133,1 m ²	3,5 %

Ausgefertigt

Hofstetten, den 05. AUG. 2026

Ulrike Högenauer, Erste Bürgermeisterin

Planfasser: Büro OPLA

(Dipl.-Ing. Werner Deim)

