

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

PRÄAMBEL:

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

Planzeichen:

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

Einbeziehungssatzung:

- § 1 Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Osten im Ortsteil Hofstetten werden gemäß dem in der Lageplandarstellung festgestellt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.
- § 2 Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Im Geltungsbereich ist maximal ein Wohnhaus, mit zwei Wohneinheiten, bei der die zweite untergeordnet ist und nicht 60m² Wohnfläche überschreitet, zulässig. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs nach Inkrafttreten dieser Satzung ein rechtskräftiger Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zuständigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.
- § 3 Die Bebaubarkeit von Grundstücken, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, bleibt unberührt.
- § 4 Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Wirksamkeit der ersten Änderung hebt die ursprüngliche Fassung auf.

Begründung:

1. Anlass und Grundzüge der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung zur Flur Nr. 313/14 Gem. Hofstetten.
- Der Eigentümer des ausgewiesenen Flurstücks möchte auf das unbebaute Grundstück ein Wohnhaus, mit zwei Wohneinheiten, bei der die zweite untergeordnet ist und nicht 60m² Wohnfläche überschreitet, mit Garage errichten. Die geplante Bebauung steht im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung von Hofstetten. Die Gemeinde Hofstetten möchte diese Bauabsicht mit 2 Wohneinheiten unterstützen und hat sich entschlossen, mit dieser 1. Änderung der Einbeziehungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Das geplante Vorhaben stellt weiterhin kein Vorhaben dar, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst, ebenso ist keine Beeinträchtigung von Schutzgütern zu erwarten.
- Der § 34 Abs. 4 ermächtigt Gemeinden dazu, einzelne Außenbereichsgrundstücke, die im Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen stehen, einzubeziehen. Voraussetzung ist, dass die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt ist.

2. Erschließung
- Die Erschließung ist über die bereits bestehenden Straße gesichert. Das Abwasser wird über die bestehende Kanalisation entsorgt. Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück selbstständig entsorgt und versickert werden. Die Trinkwasserversorgung ist über die bestehenden Leitungen gesichert. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landsberg am Lech. Die bestehenden Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen können die zusätzliche Bebauung ohne zusätzliche Maßnahmen aufnehmen.
3. Immissionen
- Mit gelegentlichen Immissionen durch ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen ist zu rechnen und diese sind hinzunehmen.

4. Sonstiges
- Nach den vorliegenden Erkenntnissen befinden sich in dem Gebiet keine Altlastenverdachtsflächen. Über das Grundstück mit der Flur Nr. 313/14 der Gemarkung Hofstetten, Gemeinde Hofstetten, sind im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) - sog. Altlastenkataster - keine Enttragungen entsprechend Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) vorhanden.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass dies keine Garantie dafür ist, dass dieses Grundstück tatsächlich frei von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ist, da aufgrund der Geländehistorie nicht qualifizierte Bodenauffüllungen nicht ausgeschlossen werden können.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung
- Im Bereich der Einbeziehungssatzung werden keine Vorhaben errichtet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen. FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anhaltspunkte, die für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und dem Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauGB sind, sind nicht bekannt. Aus diesem Grund wird von einer Umweltprüfung abgesehen.
6. Voraussichtliche Auswirkungen der Satzung
- 6.1. Mensch, Freizeit und Erholung
Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung der Einbeziehungssatzung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände, der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ist demnach nicht erforderlich.
- 6.2. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
Das Plangebiet ist aktuell als intensiv landwirtschaftliche genutzte Wiesen- bzw. Mähflähe ohne wertvolle Strukturen ausgebildet. Es befinden sich keine geschützten Biotope, Habitatbäume oder Strauchgruppen im Geltungsbereich. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder FFH-Richtlinie liegen nicht vor. Durch die Bebauung ist mit einem Verlust potenzieller Lebensräume für häufige Arten des Siedlungsraums (z.B. Feldsperling, Igel) zu rechnen. Dies wird durch Pflanzgebote innerhalb der Satzung (z.B. standortgerechte Bäume und Sträucher, unversiegelte Flächenanteile) ausgeglichen. Insgesamt ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen. Grünordnungsplan für unversiegelte Flächen im Anhang.

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

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

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

7. Anlass und Grundzüge der Änderung
- Die Einbeziehungssatzung „Hofstetten“ wird im Bereich 313/14, Ostend geändert. Anlass ist die Klarstellung und Vereinheitlichung der zulässigen Wohnnutzung, insbesondere im Hinblick auf die Ausbildung einer zweiten Wohneinheit innerhalb eines zulässigen Wohnhauses.

- Mit der Änderung wird die Möglichkeit geschaffen, neben der Hauptwohnung eine untergeordnete zweite Wohneinheit mit maximal 60m² Wohnfläche zuzulassen. Dies entspricht der Zielsetzung, eine maßvolle Nachverdichtung und soziale Durchmischung zu ermöglichen, ohne den dörflichen Charakter des Ortsteils zu beeinträchtigen.

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

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

Hinweise der Träger öffentlicher Belange:

- Bodendenkmal
Das Bay. Landesamt für Denkmalpflege weist auf evtl. Bodendenkmäler hin, die gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unterliegen.

- Abfall-/Bodenschutz
Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformations-systems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrer-verdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahren-potentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Satzung einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vermutung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nm. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nm. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweisicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BbodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

- Artenschutz
Vor Abbruch ist ein Fledermausfachberater des Landkreises Landsberg oder ein Artenschutz-Sachverständiger mit der Prüfung zu beauftragen, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler, etc.), Fledermäuse und evtl. weitere geschützte Arten betroffen sind (vgl. Art. 36 Abs. 1 BayVrVG). Wurden gebäudebewohnende Arten gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (z.B. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. von § 44 Abs. 55 Nr. 3 und § 5.3 BNatSchG etc.). Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG dürfen Bäume außerhalb des Waldes oder außerhalb von gärtnerisch genutzten Grundflächen sowie Hecken, Gebüsche oder sonstige Gehölze nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar auf den Stock gesetzt oder entfernt werden. Um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Bäume vor jeder Kappung oder Fällung durch einen Artenschutzgutachter 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.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim
Es sind Betroffenheiten im Starkregenfall auf Grund der topografischen Verhältnisse vor Ort nicht auszuschließen. Bauliche Vorkehrungen (wasserdichte Bauteile, erhöhte Gebäudeöffnungen, angepasste Dimensionierungen der Entwässerung, etc.) obliegen den Bauherren und werden eindringlich empfohlen.

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

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

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Hofstetten hat in der öffentlichen Sitzung vom 06.08.2025 die Aufstellung der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 313/14 Gem. Hofstetten beschlossen. Der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) erfolgte am 06.08.2025 in der Planfassung vom 06.08.2025. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.08.2025 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zum Entwurf der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 06.08.2025 hat in der Zeit vom 01.09.2025 bis 06.10.2025 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte vom 01.09.2025 bis 06.10.2025. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 19.08.2025 hingewiesen.
3. Wiederholung des Verfahrens wegen Änderungen/Ergänzungen des Planes (§ 4 a Abs. 3 BauGB), der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss zum Zwecke der erneuten öffentlichen Auslegung mit der Planfassung und Begründung vom 15.10.2025 wurde am 15.10.2025 gefasst.
4. Die erneute, angemessene verkürzte, öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat in der Zeit vom 03.11.2025 bis 18.11.2025 stattgefunden. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 24.10.2025 hingewiesen. Die erneute, angemessene verkürzte, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, beides in der Fassung vom 15.10.2025 erfolgte vom 03.11.2025 bis 18.11.2025.
5. Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.12.2025 die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 313/14 mit Begründung beides in der Fassung vom 10.12.2025 gem. § 34 Abs. 4 und 5 BauGB sowie § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hofstetten, den 1.8. DEZ. 2025

Högenauer, Erste Bürgermeisterin

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

Hofstetten, den 1.8. DEZ. 2025

Högenauer, Erste Bürgermeisterin

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am (§ 34 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB).

- Die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 313/14 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

8. Mit der Bekanntmachung trat die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 313/14 Gem. Hofstetten mit Begründung beides in der Fassung vom 10.12.2025 in Kraft (§ 34 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB).

Hofstetten, den 1.9. DEZ. 2025

Högenauer, Erste Bürgermeisterin

Planfassung vom 10.12.2025

DIPLING. ARCHITEKT+STADTPLANER
JOHANNES WOLFFHARDT
RÖMERKESSELSTRASSE 11 86925 FUCHSSTAL-ASCH
TEL 08243/99370-91 FAX -94
EMAIL: info@architekt-wolffhardt.de
WEB: www.architekt-wolffhardt.de



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

PRÄAMBEL:

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

Legende:

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Flurstücknummer
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Zu pflanzende Bäume
- Zu pflanzende Sträucher
- Grünfläche
- Maximale Fläche Zufahrt

Zielsetzung des Plans

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

Grundstücksgröße und Eingriff

Grundstücksgröße: 1450 m²

Geplante Nutzung: Wohnhaus mit Zufahrt, Nebenflächen (z. B. Terrasse, Garten, Stellplatz)

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

Grünordnerische Maßnahmen (Pflichten für Grundstückseigentümer)

a) Pflanzgebot gemäß Grundstücksgröße
Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 standortgerechter heimischer Laubbau sowie 3 standortgerechte heimische Sträucher zu pflanzen.

Für das 1450 m² große Grundstück ergeben sich:

5 Laubbäume

15 Sträucher

Diese Pflanzungen sind spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung des Hauptgebäudes anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzungen bei Verlust sind verpflichtend. Die zu pflanzenden Gehölze (Mindestpflanzqualität Bäume: gebietsheimisch zertifiziert, Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang; Mindestpflanzqualität Sträucher: gebietsheimisch zertifizierte Arten (keine Sorten), 3-mal verpflanzt, 60-100 cm hoch) sind auf Dauer zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Exemplare sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode artgleich nachzupflanzen.

b) Pflanzempfehlung – zulässige Gehölzarten

Laubbäume (Beispiele):

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Winterlinde (Tilia cordata)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Eisbeere (Sorbus torminalis)

Sträucher (Beispiele):

Kornelkirsche (Cornus mas)
Hasel (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Heckenrose (Rosa canina)

c) Versiegelungsgrenze

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

d) Regenwasserversickerung

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

e) Einfriedung

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

18. Dez. 2025

GEMEINDE HOFSTETTEN
Grünordnungsplan
Flur.-Nr.: 313/14, Gemarkung Hofstetten
Lageplan M 1: 1000

Aufgestellt am 06.08.2025

Pflanzfassung vom 10.12.2025

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