

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
- Gefälle
- Abriss
- Garage
- Anzahl der Vollgeschosse

Begründung:

1. Anlass und Grundzüge der Satzung

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

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

2. Erschließung

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

Hinweis:

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

3. Immissionen

Mit gelegentlichen Immissionen durch örtlich 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. 122/5 der Gemarkung Hofstetten, Gemeinde Hofstetten, sind im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) - sog. Altlastenkataster - keine Eintragungen entsprechend Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) vorhanden.

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

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 Die Errichtung der neuen privaten Zufahrt ist nur mit einem Gefälle von ca. 15 % zum Baufenster möglich. Es ist nicht zulässig, Mauern auf den Grenzen des Geltungsbereiches zu errichten. Eine Aufschüttung in dem Geltungsbereich ist nicht gestattet.

§ 5 Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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 Schutzwert 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, 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. Mähfläche ohne wertvolle Strukturen ausgebildet. Es befinden sich keine geschützten Biotope, Habitatsbäume 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 ertragsame, 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 klimangepasster Bauweise (z.B. Begrünung, Schattenwirkung durch Bäume) ausgeglichen. Insgesamt ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima zu erwarten.

Hinweise der Träger öffentlicher Beläge

1. 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.

2. Artenschutz:

Vor Abbruch ist daher ein Fledermausfachberater des Landkreises Landsberg (Kontakt über die untere Naturschutzbehörde) oder ein Artenschutz-Sachverständiger mit der Prüfung zu beauftragen, ob Arten wie Vögel (z.B. Schwalben, Mauersegler, etc.), Fledermäuse und evtl. weitere geschützte Arten betroffen sind (vgl. Art. 36 Abs. 1 BayVwVfG). Wurden gebäudebewohnende Arten gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (z.B. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 und S. 3 BNatSchG etc.). 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 von 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 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. Abfall / Bodenschutz

In der historischen Karte von 1960 ist am Westrand von Fl. Nr. 122/5 ein ehemaliger See zu erkennen (Vgl. Anhang 1). Da dieser vermutlich in den 80er Jahren zugeschüttet wurde, können auf dem Grundstück unbekannte Verfüllungen vorhanden sein. Wenn Auffüllungen mit Fremdstoffen oder organoleptischen Auffälligkeiten auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

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

4. Wasserwirtschaft

Es sind Betroffenheiten im Starkregenfall aufgrund der topographischen Verhältnisse vor Ort nicht auszu-schließen. Bauliche Vorkehrungen (wasserdicke Bauteile, erhöhte Gebäudeöffnungen, angepasste Dimensionierung der Entwässerung, etc.) obliegen den Bauherren und werden eindringlich empfohlen.

GEMEINDE HOFSTETTEN Einbeziehungssatzung mit Begründung und Grünordnungsplan. Flur.-Nr.: 122/5, Gemarkung Hofstetten Lageplan M 1: 1000		Aufgestellt am 06.08.2025
Verfahrensvermerke:		
1. Beschluss zur Aufstellung einer Satzung Der Gemeinderat Hofstetten hat in der öffentlichen Sitzung vom 06.08.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 122/5 Gem. Hofstetten beschlossen. Der Billigungs- u. Auslegungsschluss für die 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. Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zum Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 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. Satzungsbeschluss Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.11.2025 die Einbeziehungssatzung für das Grundstück Flur Nr. 122/5 Gem. Hofstetten mit Begründung beides in der Fassung vom 19.11.2025 gem. § 34 Abs. 4 und 5 BauGB sowie § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.		
Hofstetten, den 10.12.25 Högnauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)		
4. Ausfertigung Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Einbeziehungssatzung und seine Festsetzungen durch Zeichnung Farbe, Text und Schrift mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats Hofstetten übereinstimmen		
Hofstetten, den 10.12.25 Högnauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)		
5. Bekanntmachung Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 12. DEZ. 2025 (§ 34 Abs. 6 i. V.m. § 10 Abs. 3 BauGB). Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.		
Hofstetten, den 12.12.25 Högnauer, Erste Bürgermeisterin (Siegel)		
Planfassung vom 19.11.2025		
DIPL.ING.ARCHITEKT+STADTPLANER JOHANNES WOLFFHARDT RÖMERKESSELSTRASSE 11 86925 FUCHSTAL TEL 08243/99370-91 FAX -94 EMAIL: info @architekt-wolffhardt.de WEB: www.architekt-wolffhardt.de		

