

Gemeinde Hofstetten

10. Änderung Flächennutzungsplan

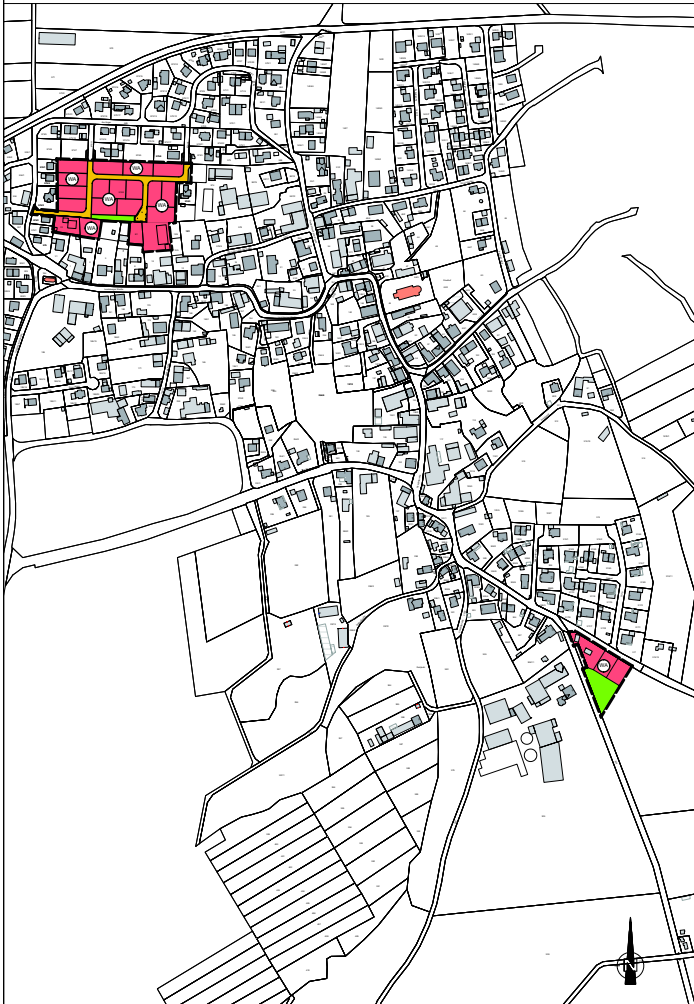


**Gemeinde Hofstetten,
vertreten durch die 1.Bgm. Högenauer
Landsberger Str. 53
86928 Hofstetten
Telefon: 08196 827
Fax: 08196 9345250**

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Flächennutzungsplan**
- 2. Begründung**

Planung: Hofstetten



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1):



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

2. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a):



Flächen für die Landwirtschaft

3. Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe: (§ 5 Abs. 2 Nr. 5):



Grünflächen

4. Verkehrszeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

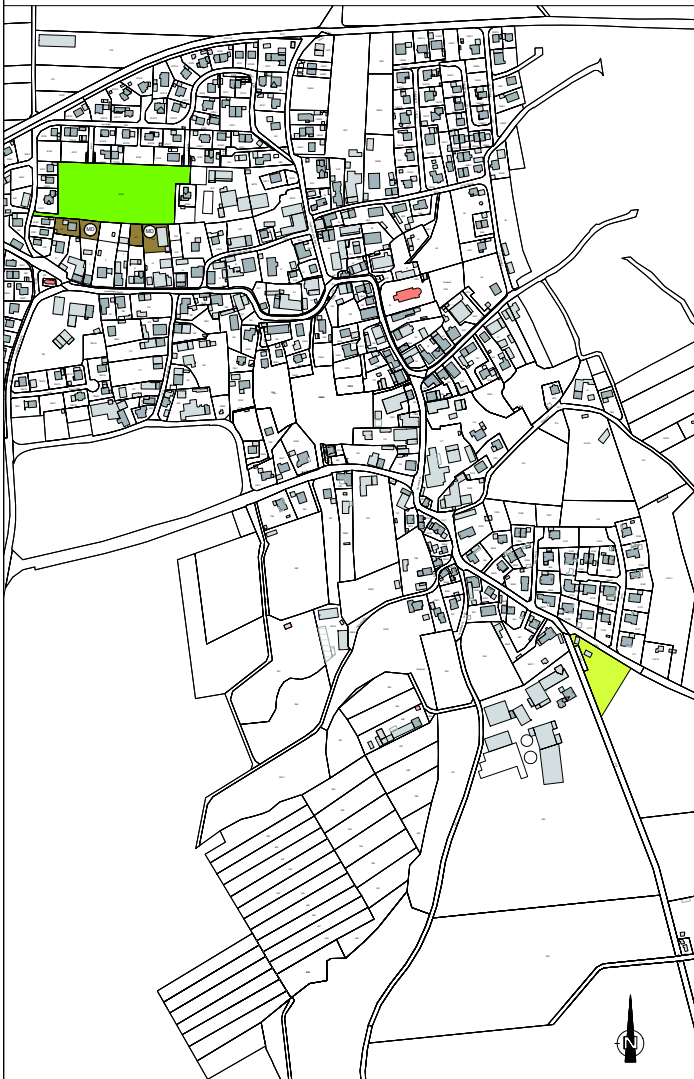
5. Sonstige Planzeichen:



Straßenverkehrsflächen

Der Flächennutzungsplan basiert auf der digitalen Flurkartengrundlage

Bestand: Hofstetten



GEMEINDE HOFSTETTEN

10. Änderung Flächennutzungsplan Flächennutzungsplan M 1: 5000

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat Hofstetten hat in der Sitzung vom 24.03.2021 die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.03.2021 hat in der Zeit vom 19.05.2021 bis 21.06.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 24.03.2021 erfolgte am 27.05.2021. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 07.05.2021 hingewiesen.
- Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 28.07.2021 gefasst.
- Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 28.07.2021 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.0000 bis zum 00.00.0000 beteiligt.
- Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 00.00.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.0000 bis 00.00.0000 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 00.00.0000 hingewiesen.
- Die Gemeinde Hofstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 00.00.0000 den geänderten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 00.00.2021 und die Begründung in der Fassung vom 00.00.0000 festgestellt.

Hofstetten, den _____
Hogenauner, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

8. Das Landratsamt Landsberg am Lech hat die 10. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 00.00.0000 mit Bescheid vom 00.00.0000, Nr. Az. 6100-4el gem. § 6 BauGB genehmigt

Landsberg am Lech, den _____
(Siegel)

9. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnung Farbe, Text und Schrift mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats Hofstetten übereinstimmen

Hofstetten, den _____
Hogenauner, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

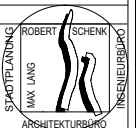
10. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit Rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hofstetten, den _____
Hogenauner, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

Planfassung vom 28.07.2021 | aufgestellt am 24.03.2021

Architektur- und Ingenieurbüro:
DIPL.ING.FH ROBERT SCHENK
DIPL.ING.TU MAX LANG

Am Gewerbering 12, 86932 Pürgen-Lengenfeld
Tel: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55



Gemeinde Hofstetten



**BEGRÜNDUNG ZUR 10. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER
GEMEINDE HOFSTETTEN
IN DER FASSUNG VOM 28.07.2021**

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Grundlagenermittlung

2.0 Informationen zur Flächennutzungsplanänderung

3.0 Städtebauliche Einordnung, Planungsziele

4.0 Umweltprüfung/Umweltbericht

5.0 Denkmalschutz, Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen

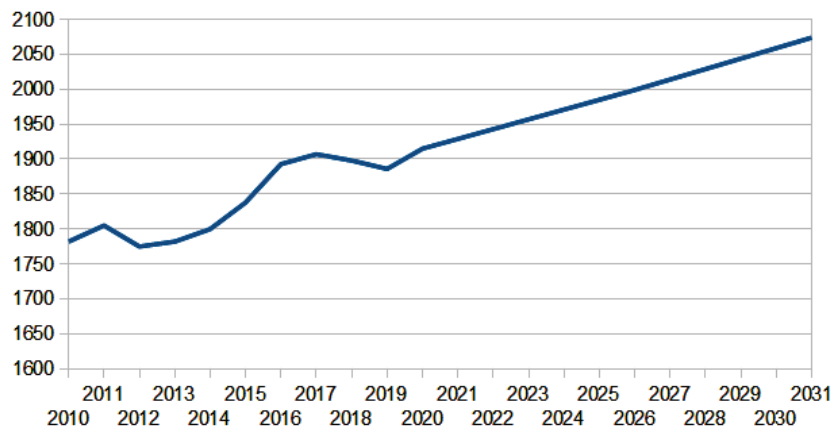
6.0 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.0 Anlass und Grundzüge der Planung

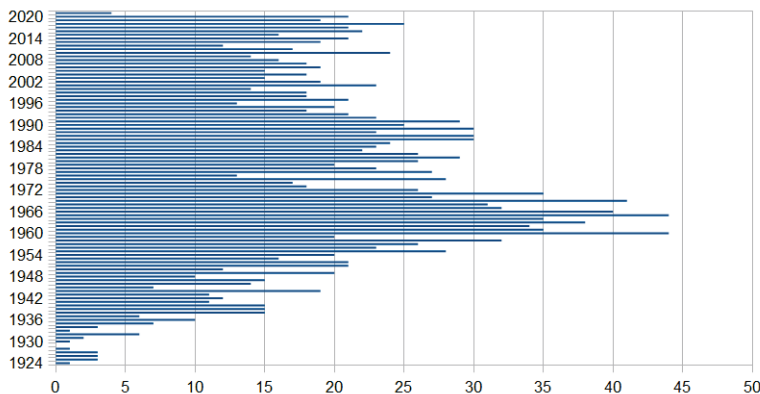
Der Gemeinderat der Gemeinde Hofstetten hat am 24.03.2021 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Das Planungsgebiet der Änderung umfasst die beiden Bebauungspläne Hofstetten „Wiesenweg“ und Hofstetten „Ostend“.

Die Gemeinde Hofstetten befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum (Vgl. Strukturkarte LEP Bayern) der Region 14 München (Vgl. LEP Bayern Anhang 4 Regionen). Bis zum Jahr 2030 ist in der Region mit einem Bevölkerungswachstum von rund 10,3% zu rechnen. Dabei profitiert die Region insbesondere von „Wanderungsgewinnen gegenüber dem übrigen Bundesgebiet und dem Ausland“ (Vgl. LEP Bayern Anlage 1 – Bevölkerungsvorausberechnung).

Für die Gemeinde Hofstetten lässt sich der Bevölkerungswachstum wie folgt prognostizieren. Derzeit leben rund 1900 Einwohner in Hofstetten, bis zum Jahr 2030 wird die Bevölkerungszahl auf 2059 steigen – ein prozentualer Zuwachs von 8,37%. Das folgende Diagramm zeigt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Hofstetten in den Jahren 2010 bis 2031.



Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums und der hohen Nachfrage an Bauparzellen für einheimische Familien, hat sich die Gemeinde Hofstetten dazu entschieden die genannten Baugebiete auszuweisen. Langfristiges Ziel der Gemeinde ist es, unter Berücksichtigung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen, eine gute Altersstruktur der Bevölkerung zu wahren, indem Einheimischen und Zugezogenen aller Altersklassen eine hohe Lebensqualität geboten wird.



Die nebenstehende Grafik zeigt die Altersverteilung der Gemeinde unter Berücksichtigung der jeweiligen Jahrgänge. Im Zuge der Planung ist daher auch auf die Altersstruktur einzugehen. Die neue Bebauung soll entsprechend dem demografischen Wandel und den damit verbundenen Folgen geplant werden.

Der Flächennutzungsplan wurde bereits 9 Mal geändert.

Im Folgenden wird der erste Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Geltungsbereiches Hofstetten „Wiesenweg“ beschrieben.

Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und grenzt an das bestehende Wohngebiet entlang der Straße „Am Anger“. Aufgrund der innerörtlichen Lage werden die Grundsätze des LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z) erfüllt.

Das Baugebiet „Wiesenweg“ ist ein Gebiet der Innenentwicklung und entspricht demnach dem LEP 3.1 G und RP 10B III 1.1.1 G. Durch die städtebaulich Eingliederung werden das Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Hofstetten nicht beeinträchtigt.

Durch diese Innenentwicklung wird auch eine Zersiedlung Hofstettens vermieden und LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot (G) erfüllt.

Aufgrund der bestehenden Siedlungs- und Erschließungsstrukturen ist eine gute Verbindung an das bestehende Verkehrsnetz gewährleistet. Im Bereich des Planungsgebietes ist nur mit Anwohnerverkehr zu rechnen.

Das Grundstück 974/5 wurde bis zum Erwerb durch die Gemeinde Hofstetten bzw. bis zu dessen baulicher Umsetzung als Grünfläche bewirtschaftet.

Die Parzellen 1/2; 2; 3; 7; 8/1; 10/2; sowie 974 liegen im Dorfgebiet und sind bereits teilweise bebaut. Der Bebauungsplan soll als Grundlage für eine verdichtete Bebauung in diesen Bereich dienen.

Des Weiteren wird die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes „Ostend“ geändert.

Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und grenzt an das bestehende Wohngebiet „Zeisenteile – Südost 1“. Die Seedorfstraße liegt im Norden des Baugebietes und wird für die Erschließung herangezogen.

Da das Gebiet an die bestehenden Siedlungsstrukturen angrenzt wird eine Zersiedlung vermieden. Die Grundsätze des LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot werden durch die Wahl des städtebaulich integrierten Standortes erfüllt.

Zudem wird durch das Baugebiet „Ostend“ der Ortsrand Hofstettens abgerundet.

Um das Vorhaben zu erfüllen, wird das Grundstück mit der Flurnummer 319 geteilt. Die gesamte Fläche wurde bis zum Erwerb durch die Gemeinde Hofstetten bzw. bis zu dessen baulicher Umsetzung intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die vorgesehene Planung steht grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang. Die Auslegung der Bebauungspläne erfolgt im Parallelverfahren.

2.0 Informationen zur Flächennutzungsplanänderung:

2.1 Lage und Größe der Baugebiete

2.1.1 Hofstetten „Wiesenweg“

Das Plangebiet liegt in der nördlichen Mitte von Hofstetten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,2644ha.

Das Gelände fällt ca. 2,00 m zur Mitte des Gebiets.

2.1.2 Hofstetten „Ostend“

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand von Hofstetten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,3484 ha.

Das Gelände neigt sich von Norden nach Süden um ca. 1 m.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Hofstetten:

Flur Hofstetten:

Flurstück Fl.Nr. 974/5; 1/2; 8/1; 10/2; und Teile der Grundstücke 2; 3; 7 und 974 sowie die angrenzenden Straßenraumflächen.

Flur Hofstetten:

Teilbereiche Flurstück Fl.Nr. 319 sowie die angrenzenden Straßenraumflächen.

Die Grenzen der Baugebiete sind in den Bebauungsplänen zeichnerisch festgesetzt.

2.3 Art der baulichen Nutzung

Beide Baugebiete werden als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine ortsübliche und den Bauwerbern angepasste Bebauung geschaffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hofstetten „Wiesenweg“ werden 15 neue Grundstücke mit Grundflächen zwischen ca. 550 m² und ca. 772 m² ausgewiesen. Ergänzt wird der Bebauungsplan durch die Bebauung der bestehenden Bauparzellen. In diesem Bereich entstehen 8 Bauplätze mit einer Grundfläche zwischen ca. 490 m² und ca. 1293 m². Des Weiteren werden im Bereich Hofstetten „Ostend“ 3 neue Grundstücke mit Grundflächen zwischen ca. 600 m² und ca. 980 m² ausgewiesen.

In beiden Gebieten ist damit zu rechnen, dass diese innerhalb von 15 Jahren, ab Inkrafttreten des jeweiligen Bebauungsplanes, bebaut werden.

2.4 Erschließung

2.4.1 Hofstetten „Wiesenweg“

Innere Erschließung

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungsstraßen führen die Straßen der Umgebung fort. So entsteht ein einheitlicher Gebietscharakter. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens (nur Anliegerverkehr) ist ein eigener Gehweg bzw. eine Fahrradtrasse nicht notwendig. Die Straßen werden in einem Zuge hergestellt.

Äußere Erschließung

Erschlossen wird das Gebiet von allen Seiten über die Straße „Am Anger“. Der historische Ortskern der Gemeinde Hofstetten, mit ehemaliger Schule, welche heute das Rathaus beheimatet, und Kirche, befindet sich in unmittelbarer Nähe des Gebietes und ist folglich sehr gut erreichbar. Durch das weitere Verkehrsnetz gelangt man zur überörtlichen Infrastruktur (B17 und A96).

Öffentlicher Personennahverkehr

Im Umkreis von ca. 400 m liegen die beiden Bushaltestellen „Hofstetten, Kapelle“ und „Hofstetten, Kirche“. Von Montag bis Samstag werden Landsberg am Lech und Dießen am Ammersee angefahren. Zusätzlich verkehren Schulbuslinien in Richtung St. Ottilien und Schondorf.

Abwasserentsorgung

Die anfallenden Abwässer werden in den öffentlichen Abwasserkanal der Gemeinde Hofstetten eingeleitet, der im Zuge des Straßenbaus verlegt wird.

Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Straßen wird in Teilbereichen über Straßeneinläufe und Grundleitungen zu Absetzschächten geleitet und gereinigt und anschließend über Teilsickerrohre im Untergrund versickert.

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen private Garagenflächen, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (z.B. aus Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken versickert werden. Die Auflagen für die Versickerung sind in den Festsetzungen durch Text beschrieben.

Stromversorgung

Die Belieferung des ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der LEW-Verteilnetz GmbH, Augsburg, gesichert.

Sämtliche Neubauten, die einen Stromanschluss benötigen, werden mittels Erdkabel angeschlossen.

Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt und die LEW-Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen.

Die Festsetzung der genauen Standorte ergibt sich erst im Rahmen der Netzprojektierung.

2.4.2 Hofstetten „Ostend“

Äußere Erschließung

Das Planungsgebiet grenzt an die bestehende Seedorfstraße. Innerhalb des Geltungsbereiches werden keine neuen Straßen vorgesehen. Der historische Ortskern der Gemeinde Hofstetten, mit ehemaliger Schule, welche heute das Rathaus beheimatet, und Kirche, liegt ca. 650 m entfernt. Durch das weitere Verkehrsnetz gelangt man zur überörtlichen Infrastruktur (B17 und A96).

Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle „Hofstetten Kirche“ befindet sich ca. 600 m entfernt. Von Montag bis Samstag werden Landsberg am Lech und Dießen am Ammersee angefahren. Zusätzlich verkehren Schulbuslinien in Richtung St. Ottilien und Schondorf.

Abwasserentsorgung

Die anfallenden häuslichen Abwässer werden in den bestehenden öffentlichen Abwasserkanal der Gemeinde Hofstetten eingeleitet.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung, wie einem naturnahen Teich oder einem unterirdischen Wasserbehälter, zu sammeln und zu reinigen. Anschließend ist das Wasser über eine Muldenversickerung bzw. einer Rigolenversickerung mit Sickerrohren und Rückstauklappe in den Reinigungsschacht und von dort in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Fläche der Rigolenversickerungsanlage muss 20% der angeschlossenen Dachfläche betragen. Die Gemeinde begrüßt zudem eine Wiederverwertung und Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen private Garagenflächen, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (z.B. aus Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden. Die Auflagen für die Versickerung sind in den Festsetzungen durch Text beschrieben.

Stromversorgung

Die Belieferung des ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der LEW-Verteilnetz GmbH, Augsburg, gesichert.

Sämtliche Neubauten, die einen Stromanschluss benötigen, werden mittels Erdkabel angeschlossen.

Falls für das künftige Niederspannungs-Kabelnetz der Gebäude der Einbau von weiteren Kabelverteilerschränken notwendig ist, gilt folgendes:
Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt und die LEW-Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen.
Die Festsetzung der genauen Standorte ergibt sich erst im Rahmen der Netzprojektierung.

2.4.3 Geltend für beide Bebauungspläne

Stellplatzbedarf

Die Bedarfswerte für Stellplätze sind in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hofstetten festgelegt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Hofstetten sichergestellt (LEP 7.2.3 (Z)).

Regenerative Energiequellen

Die Planungsgebiete schließen an die bestehenden Erschließungsstrukturen an. Eine jeweilige gesamtheitliche Lösung in Bezug auf erneuerbare Energien, wie sie durch

Biomasse, Kraft-Wärme-Kopplungen, etc. möglich wäre, ist in den Planungsbereichen als nicht sinnvoll anzusehen. Insbesondere ist auch die Bereitschaft der Bauwerber, sich zentralen Lösungen anzuschließen, derzeit im ländlichen Raum zu gering.

Dennoch soll der Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt und den Bauwerbern hierzu der rechtliche Rahmen gegeben werden, sodass die Ziele des LEP Bayern 6.2.1 erfüllt werden.

Privat geregelte Systeme zur Erzeugung erneuerbarer Energien, wie Sole-Wasser-, Wasser-Wasser- bzw. Luft-Wasser-Wärmepumpen mit PV-Stromerzeugung, sind entsprechend ausgereift. Die textlichen Festsetzungen geben der Bauherrschaft alle Möglichkeiten umweltfreundliche und erneuerbare Formen der Energieversorgung zu nutzen. Die Gebäudeausrichtungen und die Dachneigungen ermöglichen eine optimale Nutzung von regenerativen Energiequellen. Auf eine Nutzung von fossilen Brennstoffen soll, wenn möglich, verzichtet werden.

3.0 Städtebauliche Einordnung, Planungsziele

Die Gemeinde Hofstetten gehört zu den Gemeinden, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gefördert werden soll. Es ist Ziel der Gemeinde, Wohn- und Gewerbegebiete zu fördern, die langfristig den Bedarf und die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung decken und einen geregelten Zuzug ermöglichen. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen und dem hierdurch entstehenden Bevölkerungszuwachs muss auch die entsprechende Infrastruktur erweitert werden.

4.0 Umweltprüfung/Umweltbericht

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung als Bestandteil des Aufstellungsverfahrens werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung der Bebauungspläne keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

4.1. Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt:

Die Gemeinde Hofstetten, in der die Planungsgebiete liegen, gehört naturräumlich zum Ammer-Loisach-Hügelland. Geprägt ist diese Landschaft durch das voralpine Moor- und Hügelland. (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt: Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern)

Die überplante Fläche im Bereich „Wiesenweg“ wird derzeit im Bereich der Parzelle 974/5 als Grünfläche genutzt, die im Bereich „Ostend“ intensiv landwirtschaftlich. Durch die Umwidmung der genannten Flächen in ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit entsprechender qualifizierter Begrünung auf den öffentlichen Flächen, verbessert sich die Situation für Fauna, Flora und Habitate. Die weiteren Parzellen sind befinden sich bereits laut bestehendem Flächennutzungsplan im Dorfgebiet. Mit einer Veränderung der Situation ist daher nicht zu rechnen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt als gering einzustufen.

b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH- und Vogelschutzgebiete befinden sich weder im Geltungsbereich der Planbereiche noch im weiteren Umgriff. Durch die Umwidmung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und einer entsprechenden qualifizierten Begrünung, verbessert sich die Situation für Fauna, Flora und Habitate.

Durch die Umsetzung der Bebauungspläne werden FFH- und Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt:

Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit durch die Umsetzung der Bebauungspläne zu rechnen.

d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Aufgrund der Lage der allgemeinen Wohngebiete und der jeweils großen Entfernung zur Kirche und zu sonstigen Kulturgütern sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

e) Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Durch die Umsetzung der Bebauungspläne, den damit verbundenen Neubauten und durch die gesetzlichen Regelungen der EnEV werden nur geringe zusätzliche Emissionen frei. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen ist durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Landsberg am Lech und die Abwasserbeseitigung durch die Kanalisation der Gemeinde Hofstetten sichergestellt.

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

f) Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen:

Die Bebauungspläne haben keine wesentlichen Auswirkungen auf umweltbezogene Pläne.

g) Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:

Die Umsetzung der Bebauungspläne haben nur geringe Auswirkungen auf die Erhaltung der Luftqualität.

4.2. Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung

4.2.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Eine qualifizierende Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung.

Teil A Bewertung des Ausgangszustandes:

Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den **Bedeutungen der Schutzgüter.**
Die Betrachtung der beiden Gebiete erfolgt differenziert.

Die ausgewiesenen Flächen im Bereich Hofstetten „Wiesenweg“ stellen eine Grünfläche dar, die im Bereich Hofstetten „Ostend“ werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Folglich stellen beide ausgewiesenen Flächen intensiv genutztes Grünland dar und werden demnach als **Gebiete mit geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie 1**) eingestuft.

Der Ausgangszustand der ausgewiesenen Ausgleichsfläche wird als artenarme Hochstaudenflur bezeichnet.

4.2.2 Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die **Ausgestaltung der geplanten Bebauung** (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Im Wesentlichen dient dazu die **Grundflächenzahl (GRZ)** oder die **Grundfläche**.

Die maximal zulässige GRZ wird in beiden Bebauungsplänen auf 0,3 festgelegt.

4.2.3 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die ausgewiesenen Flächen werden im Bestand der Kategorie I als Gebiet mit geringer Bedeutung und in der Planung als Gebiet mit einem niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B Feld B I) mit geringer Eingriffsschwere zugewiesen.

Aufgrund der geringen „Eingriffsschwere“, dem Ausgleich im Baugebiet, dem integrierten Grünordnungsplan und der hochwertigen Ausgleichsfläche, wird ein Ausgleich von 0,2 ermittelt.

Die Summe der neuen Nettobauflächen, zuzüglich der neuen Straßenraumflächen beträgt 1,2186 ha, die südlich gelegenen Parzellen 16, 17, 18 und 19 bestehen bereits mit einem entsprechenden Baurecht und werden hier nicht berücksichtigt. Daraus resultiert eine Ausgleichsfläche in Höhe von 0,2437 ha, welche an anderer Stelle nachgewiesen werden muss.

Der fehlende Ausgleich der derzeit als Grünfläche eingetragenen Flächen, wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf der Flurnummern 358 in der Gemarkung Hofstetten ausgeglichen. Der Flurkartenausschnitt mit der Ausgleichsfläche wird in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.

In diesem Bereich soll eine artenreiche Hochstaudenflur entstehen. Als Maßnahmen wird eine abschnittsweise Turnusmähd festgeschrieben. Hierfür wird die Ausgleichsfläche in zwei Hälften geteilt und jedes Jahr wird eine Hälfte der Fläche gemäht, so dass jede Hälfte alle zwei Jahre gemäht wird. Der früheste Mähzeitpunkt ist der 1. September. Das Mahdgut wird abgefahren. Die Fläche wird nicht gedüngt.

Die Summe der neuen Nettobauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hofstetten „Ostend“ beträgt 0,2180 ha, daraus resultiert eine Ausgleichsfläche in Höhe von 0,0436 ha.

Die dort ausgewiesenen Grün- und Ausgleichsflächen betragen 0,1304 ha. Somit ist kein weiterer Ausgleich an anderer Stelle erforderlich. In diesem Bereich soll ebenfalls eine artenreiche Hochstaudenflur entstehen. Als Maßnahmen wird eine abschnittsweise Turnusmähd festgeschrieben. Hierfür wird die Ausgleichsfläche in

zwei Hälften geteilt und jedes Jahr wird eine Hälfte der Fläche gemäht, so dass jede Hälfte alle zwei Jahre gemäht wird. Der früheste Mahdzeitpunkt ist der 1. September. Das Mahdgut wird abgefahren. Die Fläche wird nicht gedüngt. Die Flächen werden dem Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU Bayern) gemeldet.

Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung der Bebauungspläne keine erheblichen, schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die geplanten Grünstrukturen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken werden durch die Festsetzungen der Bebauungspläne geregelt.

4.3. Monitoring- Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Gemeinde Hofstetten beabsichtigt die Umweltauswirkungen ihrer Planungen regelmäßig zu überprüfen. Sollten sich unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen aus der Umsetzung der Bebauungspläne ergeben, wird die Gemeinde Hofstetten geeignete Abhilfemaßnahmen einleiten.

5.0 Denkmalschutz, Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen

5.1. Denkmalschutz:

Hinweis Bodendenkmäler:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung der Vorhaben zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

5.2. Immissionsschutz:

Erläuterung zur Landwirtschaft – Wiesenweg:

„An das Planungsgebiet „Wiesenweg“ schließt sich in östlicher Richtung ein ehemaliger tierhaltender Betrieb an. Der Besitzer (...) hat vor ca. 3 Jahren die Tierhaltung an dem Standort aufgegeben. Mit dem Verkauf des Feldstückes Fl.Nr. 974/5. Gem. Hofstetten durch (...) [den Besitzer] an die Gemeinde Hofstetten wurden notariell festgehalten, dass zukünftig keine Tierhaltung mehr auf der Hofstelle erlaubt ist.“

Die ehemaligen Betriebsflächen werden weiterhin für die Lagerung und Herstellung von Brennholz genutzt. Des Weiteren werden einige landwirtschaftliche Gebäude verpachtet und durch einen ortsansässigen Landwirt genutzt. In der ehemaligen Bergehalle werden Stroh und Heu eingelagert. Für die Auslagerung von flüssigen Wirtschaftsdünger dient die Güllegrube.

Es sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen an der geplanten Wohnbebauung zu erwarten.

Erläuterung zur Landwirtschaft – Ostend:

„Auf der Fl. Nr. 329 befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen, das aus einer

Rinderhaltung mit derzeit ca. 200 Großvieheinheiten – GV- Rindern besteht, die in dem südlichen Stallgebäude untergebracht sind. Westlich des Stallgebäudes befinden sich zwei offenen Güllegruben und drei Fahrsilos, die ebenfalls Geruchsquellen darstellen. Der kürzesten Abstand zwischen dem nächstgelegenen geplanten Wohngebäude und der Nordostecke des Stallgebäudes beträgt ca. 95 m.

Die Anwendung der Abstandsregelung für ein allgemeines Wohngebiet ergibt bei Zugrundelegung von 200 GV Rindern und 95 m Abstand sowie Berücksichtigung bestimmter Kriterien, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen an der geplanten Wohnbebauung zu erwarten sind. Die Geruchsquellen Güllegruben und Fahrsilos führen zu keinem anderen Ergebnis, da sie auf der abgewandten Seite des Stallgebäudes im Westen liegen und noch weiter von der geplanten Wohnbebauung entfernt sind.

Bei der Ortsbesichtigung äußerte der Landwirt konkrete Erweiterungsabsichten des Stallgebäudes nach Süden, wobei geplant sei den Tierbestand auf 250 GV Rinder bis 300 GV Rinder zu erweitern. Bei Anwendung der Abstandsregelung auf bis zu 250 GV Rindern und 95 m Abstand wird festgehalten, dass weiterhin keine schädlichen Umweltauswirkungen in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen an der geplanten Wohnbebauung zu erwarten sind.

Bei mehr als 250 GV Rindern wird zur Beurteilung, ob sich die geplante Wohnbebauung schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen aussetzt, die „Methode zur Abstandsbestimmung – Geruch“ (VDI-Richtlinie 3894 Blatt 2 vom November 2012) angewendet. Gemäß der VDI-3894 Blatt 2 wird der erforderliche Richtlinienabstand zwischen dem Emissionsschwerpunkt des Stallgebäudes und dem nächstliegenden Wohngebäude unter Berücksichtigung der Windrichtungshäufigkeiten ermittelt. Das Ergebnis der Ermittlung ist, dass bei 300 GV Rindern der erforderliche Richtlinienabstand kleiner als der vorhandene Abstand zwischen dem Emissionsschwerpunkt und dem nächstliegenden Wohngebäude ist. Somit sind schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen an der geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten.“

Folglich sind in beiden Gebieten keine erheblichen Geruchsbelästigungen zu erwarten.

5.3 Hinweise:

Im Bereich des Gebiets „Hofstetten – Ostend“ bestehen 1-kV-Kabelleitungen und eine 20-kV-Kabelleitung. Der Schutzbereich dieser Kabelleitungen beträgt jeweils 1,00 m beiderseits der Trassen. Dieser Bereich ist von einer Bebauung sowie von tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Da bei Annäherung an die Versorgungseinrichtungen eine Lebensgefahr besteht, sind die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro zwingend einzuhalten.

6.0 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planungen sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände, der in den Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan basiert auf einer digitalen amtlichen Flurkarte im Maßstab M 1:5 000.

Aufgestellt am
geändert am

Diese Begründung wurde mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes vom bis in der Verwaltungsgemeinschaft Hofstetten ausgelegt.

Hofstetten, den

(Siegel)

.....
(Ulrike Högenauer 1. Bürgermeisterin)

Architektur- und Ingenieurbüro
Schenk & Lang

.....
(Dipl. Ing. (FH) Robert Schenk, Stadtplaner)