

Gemeinde Seefeld



2. Änderung des Bebauungsplanes „Starnberger Straße“

Gemarkung Dröbling

B E G R Ü N D U N G

- ENTWURF -

vom 14.07.2026

1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Für den Bereich des an der Starnberger Straße gelegenen Grundstücks Flur Nr. 61, Gemarkung Drößling, gilt der seit 06.06.2013 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Starnberger Straße“ (1. Änderung) in der Fassung vom 23.04.2013.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, allerdings mit der für das Grundstück Flur Nr. 61 festgelegten Einschränkung, dass dieser Bereich „zwingend gewerblich zu nutzen [ist]“. Die Einschränkung betrifft auch kleinere Teilflächen der angrenzenden Grundstücke Flur Nrn. 61/2 und 61/3, ansonsten sind auf verbleibenden Mischgebietsflächen im Plangebiet auch Wohnnutzungen zulässig.

Begründet wurde die räumliche Nutzungsgliederung des Mischgebietes mit der beabsichtigten Wahrung des Gebietscharakters, der Verhinderung von Problemen im Bauvollzug sowie der örtlichen Dorfstruktur mit schwerpunktmäßiger Anordnung der gewerblichen Nutzungen entlang der Starnberger Straße. Durch den Ausschluss einer Wohnbebauung auf dem Grundstück Flur Nr. 61 sollten außerdem etwaige immissionsschutzfachliche Konflikte mit den nördlich und westlich benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen unterbunden werden.

Die Rahmenbedingungen, die der Aufstellung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2013 zugrunde lagen, haben sich mittlerweile geändert. Auf Antrag des Grundstückseigentümers hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 06.05.2025 daher beschlossen, den Bebauungsplan anzupassen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Streichung der Nutzungseinschränkung auf dem Grundstück Flur Nr. 61 (und Teilflächen von Flur Nr. 61/2 und 61/3), da die städtebauliche Erforderlichkeit der Festsetzung nicht mehr gegeben und gerechtfertigt ist.

2. Vorgenommene Änderungen

Die Änderung besteht aus der kompletten Streichung der Festsetzung C 1.2 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.04.2013:

~~„Der Bauraum westlich der Perlschnurlinie ist zwingend gewerblich zu nutzen.“~~

Aus der Streichung der Festsetzung C 1.2 resultiert auch eine redaktionelle Anpassung der Planzeichenlegende, betreffend die Festsetzungen A 1.1. und A 1.2 (Streichung von Bezugnahmen auf die Festsetzung C 1.2).

Insofern besteht im Plangebiet zukünftig keine horizontale Nutzungsgliederung mehr, so dass Wohn- und Gewerbenutzungen im gesamten Plangebiet grundsätzlich zulässig sind, sofern sie dem Charakter eines Mischgebietes nicht zuwiderlaufen.

3. Begründung der geänderten Festsetzungen

Durch die Bebauungsplanänderung soll insbesondere folgenden geänderten Rahmenbedingungen und Umständen Rechnung getragen werden:

- Auf dem Grundstück Flur Nr. 61 befindet sich im vorderen Teil des Bestandsgebäudes eine bestandsgeschützte Wohnnutzung (Wohnanteil des ehemaligen Bauernhauses). Der rückwärtige Teil sowie die östlich angrenzenden Gebäude werden zulässigerweise gewerblich genutzt. Damit existiert auf dem Grundstück eine baugenehmigungsrechtlich legitimierte Situation, die seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes vor 13 Jahren mit dem

bauplanungsrechtlichen Ziel der horizontalen Nutzungsgliederung im Widerspruch steht. Auch für die Zukunft ist eine Verwirklichung dieser Festsetzung nicht zu erwarten, so dass deren Vollziehbarkeit grundsätzlich in Frage zu stellen ist und eine Funktionslosigkeit unterstellt werden kann.

- Derzeit besteht im Plangebiet ein deutliches gewerbliches Übergewicht, da lediglich der alte Wohnteil des ehemaligen Bauernhauses für Wohnzwecke und die restlichen Flächen für gewerbliche Zwecke herangezogen werden. Nach Aussage des Grundstückseigentümers und Betriebsinhabers soll die Nutzungsaufteilung auf seinen Grundstücken 61, 61/2 und 61/3 auch langfristig erhalten bleiben. Auch wenn sich auf den östlich angrenzenden Grundstücken 61/4 und 63/1, die sich im Eigentum eines Dritten befinden, zukünftig eine reine Wohnnutzung etablieren sollte, so bliebe im Gesamten nach wie vor der Gebietscharakter eines Mischgebietes mit ausreichender Nutzungsdurchmischung gewahrt.
- Die landwirtschaftliche Nutzung auf dem unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstück Flur Nr. 58 ist inzwischen nicht mehr existent. Stattdessen wurden an dieser Stelle neue Wohnhäuser errichtet. Ebenso wurde die landwirtschaftliche Nutzung auf der gegenüber der Starnberger Straße befindlichen Hofstelle (Flur Nr. 26) zurückgefahren. Vor diesem Hintergrund sind immissionsschutzfachliche Bedenken, die ggf. für eine Nutzungseinschränkung sprechen könnten, ebenfalls weggefallen.

Somit erscheint in der Gesamtbetrachtung eine Anpassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes durch Streichung der Festsetzung C 1.2 (und daraus resultierend die redaktionelle Anpassung der Festsetzungen A 1.1 und A 1.2) sowohl städtebaulich vertretbar als auch erforderlich.

Seefeld,

.....
Klaus Kögel
Erster Bürgermeister

Anlage

Auszug aus Planzeichnung und Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Starnberger Straße“ in der Fassung vom 23.04.2013

ANLAGEN

Auszug aus Planzeichnung und Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Starnberger Straße“ in der Fassung vom 23.04.2013

