

Gemeinde Seefeld



4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Oberfeld“

Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee

B E G R Ü N D U N G

- ENTWURF -

vom 28.03.2023

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Bereich des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs auf den Grundstücken Flur Nrn. 395/3 und 406 der Gemarkung Hechendorf a. Pilsensee ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Oberfeld“ (3. Änderung) als Dorfgebiet festgesetzt. Neben land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sind im Plangebiet u.a. auch Wohnnutzungen zulässig, jedoch nur getrennt vom derzeitigen landwirtschaftlichen Betrieb auf dem angrenzenden und momentan noch unbebauten Grundstück Flur Nr. 408/1 (Wohnhaus mit max. 4 Wohneinheiten).

Der Landwirt der bestehenden Hofstelle hat die Gemeinde Seefeld um Prüfung gebeten, ob im Bereich des südlichen Baufeldes „A“ eine Wohnnutzung für den Selbstgebrauch ermöglicht werden könnte. Die Errichtung der Betriebsleiterwohnung könnte innerhalb des Gebäudebestandes durch Innenausbau/-umbau erfolgen, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Da eine Wohnnutzung im Bereich des Baufeldes „A“ bislang ausgeschlossen ist, müssten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes allerdings entsprechend angepasst werden.

Die Gemeinde Seefeld möchte das Vorhaben des Landwirts unterstützen, da es sich hierbei um eine nur untergeordnete Nutzungsanpassung handelt, die dem landwirtschaftlichen Betrieb dient, den Gebietscharakter nicht gefährdet und keine zusätzliche Versiegelung nach sich zieht. Mit Beschluss vom 28.03.2023 hat der Gemeinderat der Gemeinde Seefeld daher beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Oberfeld“ durchzuführen.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen, da die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür gegeben sind. Im beschleunigten Verfahren wird die Verfahrensdauer reduziert, da von der frühzeitigen Beteiligung, der Umweltprüfung und dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden kann. Die Eingriffsregelung wird ebenfalls ausgesetzt, da zu erwartende Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

2. Erläuterung der geänderten Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Festsetzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wird in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert, dass unter der textlichen Festsetzung B 1.1 die Zulässigkeit maximal einer Wohnung, die dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet ist (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), ergänzt wird.

Darüber hinaus wird die Nutzungsschablone für den Bauraum „A“ durch den Einschrieb „maximal 1 Wohnung“ entsprechend angepasst.

Mit der Beschränkung auf maximal eine, dem landwirtschaftlichen Betrieb zugehörige Wohnung (Betriebsleiterwohnung) wird sichergestellt, dass der Gebietscharakter des Dorfgebietes mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Landwirtschaft und Wohnnutzung weiterhin gewahrt werden kann.

Nutzungskonflikte sind aufgrund der Verknüpfung von Wohnen und Landwirtschaft nicht zu erwarten, stattdessen wird der dauerhafte Erhalt und Betrieb der landwirtschaftlichen Nutzung durch das Vorhaben unterstützt.

2.2 Baugrenzüberschreitung durch Außentreppe

Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen und internen Betriebsabläufe kann die Betriebsleiterwohnung nur auf einer begrenzten Fläche im Bereich der beiden Obergeschosse im vorderen (östlichen) Teil des Bestandsgebäudes untergebracht werden. Die Erreichbarkeit der Wohnung soll dabei über eine Außentreppe an der südlichen Fassade sichergestellt werden. Da die Außentreppe die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze geringfügig überschreiten würde, ist auch diesbezüglich eine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich.

Folglich wird die textliche Festsetzung B 3.2 (Baugrenze) dahingehend ergänzt, dass untergeordnete Bauteile wie eine Außentreppe auch baugrenzüberschreitend bis zu einer Tiefe von 1,5 m ausnahmsweise zugelassen werden können.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Baugrenzüberschreitung, der überschaubaren und zu vernachlässigenden optischen Auswirkung sowie der Tatsache, dass die Außentreppe vollständig unterhalb des zulässigen und bereits bestehenden Dachüberstandes verbleiben würde, wird die Änderung der Festsetzung als unproblematisch betrachtet.

Seefeld,

.....
Klaus Kögel
Erster Bürgermeister

Anlagen

- 3. Änd. Bebauungsplan „Am Oberfeld“, rechtsverbindliche Fassung vom 17.09.2019 (Auszug)

ANLAGE

3. Änderung Bebauungsplan „Am Oberfeld“

(Fassung vom 17.09.2019, rechtsverbindlich seit 14.06.2017)

Auszug aus der Planzeichnung (Teil A)



- ohne Maßstab -

Auszug aus den textlichen Festsetzungen (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1



Das Gebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 5 BauNVO als Dorfgebiet festgesetzt. Zulässig sind nur Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1, 3, 4, 6 und 8 BauNVO. In den Bauräumen A und K sind Wohnungen unzulässig.