

**B. Begründung zur 4. Vereinfachen Änderung des Bebauungsplans „Jenhausen“ gem. § 9 Abs. 8 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 1 BauGB**

1. Der Bebauungsplan „Jenhausen“ ist durch Bekanntmachung am 22.02.2001 in Kraft getreten. Die 7-Jahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB ist überschritten. Gem. § 1 Abs. 3 besteht auf die Aufstellung/ Änderung von Bauleitplänen auch kein Rechtsanspruch.
2. Im Bereich der Fl.Nr. 638 besteht die Absicht, zur Erhaltung des Denkmals aus wirtschaftlichen Gründen den übrigen Baubestand des früheren landwirtschaftlichen Anwesens verstärkt für Wohnzwecke zu nutzen. Diese Anzahl der WE soll deshalb für das ortsbildprägende denkmalgeschützte Hauptgebäude erhöht werden. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass laut Bebauungsplan "Jenhausen" die erforderlichen Garagenstellplätze nur innerhalb der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude zulässig sind. Nachdem der Wohnteil als Einzeldenkmal unter Schutz steht, ist insbesondere im weiteren bauaufsichtlichen Verfahren die Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde zwingend erforderlich.
3. Um keine Bezugsfälle im Bebauungsplangebiet „Jenhausen“ zu schaffen, wurde daher nach intensiver Diskussion eine Einzelfallregelung nur für die Fl.Nr. 638 dahingehend modifiziert, dass eine allgemein geltende Regelung für den Planbereich A (= Altort Jenhausen) durch die 4. Vereinfachte Änderung textlich festgesetzt wird.
4. Die Verteilung der Wohneinheiten in den 2 Bereichen A (= aktive Hofstellen/Althofstellen) und daraus resultierend Planbereich B mit Neuplanung von Einfamilienwohnhäusern mit jeweils 1 WE wurde in einem aufwendigen, öffentlichen und transparenten Bebauungsplanverfahren mit einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung vom 29.09.1998 bis 29.10.1998 durchgeführt. Anschließend erfolgten 3 (!) öffentliche Auslegungen (04.01.1999 – 05.02.1999; 04.05.2000 – 07.06.2000; 31.10.2000 – 01.12.2000) jeweils auf die Dauer einer Monats ohne mögliche Verkürzungen.
5. Die Verteilung der Wohneinheiten ist damit abgeschlossen. Eine Änderung oder Neuverteilung ist aus städtebaulicher Sicht weder erforderlich noch städtebaulich sinnvoll. Orte wie Jenhausen eignen sich nicht für eine weitergehende Wohnbauentwicklung und sind auch kein Ansatz für einen wie auch immer gearteten „Siedlungsschwerpunkt“. Dieser soll in Seeshaupt im Hauptort mit seiner besseren und vielfältigeren Infrastruktur und seiner besseren Erreichbarkeit bleiben.
6. Vorsorglich wird im Hinblick auf den Bestand auf folgendes hingewiesen:  
Aufgrund der nach wie vor zurück gehenden Landwirtschaft findet bedauerlicherweise in Dörfern wie Jenhausen eine Nutzungsentmischung statt, die durch Bauleitplanung zwar gebremst, aber sicherlich nicht rückgängig gemacht werden kann. Werden aber im Zuge der Innenentwicklung leer gefallene landwirtschaftliche Hofstellen umgebaut und ausschließlich und massiv für Wohnzwecke genutzt, so verschärft sich hierdurch mittelfristig auch der Immissionskonflikt zwischen der höherwertigen und dadurch schützenswerteren Wohnnutzung und den verbleibenden Landwirten im Dorfgebiet und dem allgemein zulässigen und im Dorf auch wünschenswerten (Handwerks-) Betrieben.

Sind z.B. in der engeren Nachbarschaft keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr vorhanden sind, entwickeln sich die Dorfgebiete zu faktischen Wohngebieten mit der Folge, dass auch die noch vorhandenen Betriebe in die „Zwickmühle“ des Immissionsschutzes geraten bis zur Betriebseinstellung. Die Gemeinde Seeshaupt hat hier eine Vorsorgepflicht, die sich insbesondere auch auf die Bauleitplanung erstreckt.

7. Aus städtebaulicher Sicht können daher für eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten im Planbereich A nur folgende Punkte seit der abgeschlossenen Erstplanung angeführt werden:

Gem. § 1 Abs. 6 soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen

- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...), (Nr. 4)\*
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (...) (Nr. 5)\*\*

berücksichtigt werden.

*\*Mit dieser Ausnahme kann auf die einschlägigen Kommentierung Krautzberger zu § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB Rd.Nr. 60 verwiesen werden:*

*„Aus der gesetzgeberischen Akzentuierung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und den jeweiligen örtlichen Verhältnissen ergeben sich für die Abwägung gesetzlich abgesicherte Möglichkeiten situationsgemäßer Planung unter Vermeidung schematischer Übernahme allgemeiner Regeln.“*

*\*\* Mit dieser Ausnahme kann auf die einschlägigen Kommentierung Krautzberger zu § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB Rd.Nr. 62 verwiesen werden:*

*„Durch diese Planungsleitlinie wird vor allem die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes innerhalb der Bauleitplanung sichergestellt. Die Vorschrift verdeutlicht das Anliegen des „städtebaulichen Denkmalschutzes“ als bodenrechtlicher Materie.“*

Auch eine gemeinsame Ortseinsicht u.a. mit dem zuständigen Landratsamt Weilheim-Schongau am 04.05.2012 hat sich gezeigt, dass im Altort Jenhausen die Dorfstruktur in der Regel recht erhaltenswürdige Bausubstanz aufweist, die aber regelmäßig (Ausnahme: 2 Einzeldenkmäler und Kirche) weder unter Denkmalschutz noch unter Ensemblechutz steht. Allerdings wird auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Dachausbauten in Jenhausen mit den flachen Dachneigungen unüblich sind und aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen auch nicht unterstützt werden soll. Insofern ist bei Erteilung der Ausnahme der Nachweis von Wohnraum in Dachgeschossen, die dann Dachaufbauten erhalten müssen, nicht sachgerecht und daher auch nicht zu unterstützen.

Der Planbereich B wird nicht geändert.

In diesem Planbereich sind einheitlich 1 WE je Wohngebäude festgesetzt. Althofstellen sind hier insgesamt nicht vorhanden; vielmehr handelt es sich um Neuplanungen von Baugrundstücken mit Einfamilienhäusern.

Soweit in diesem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan-Änderungsverfahren soziale Belange vorgebracht werden (Betreuung ect.), ist darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um städtebauliche Belange handelt.

Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang auf die vorstehende Begründung hinzuweisen, insbesondere was die Besiedlung des Dorfes Jenhausen mit zusätzlichen Wohnungen betrifft; hierfür ist der Ort nicht geeignet, sondern besser der Hauptort Seeshaupt.

Nachdem es sich beim vorliegenden Bebauungsplan lediglich um einen "einfachen" Bebauungsplan handelt, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein übliches Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Die Grundzüge des früheren, nach wie vor rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und dessen maßgeblicher Änderung sind nicht betroffen. Daher kann diese Änderung als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.