

OPLA

Gemeinde Seeshaupt
Bebauungsplan Jenhausen

BEGRÜNDUNG



Fassungsdatum: 02.03.2000
(Geändert am 15.12.00)

Teil D: BEGRÜNDUNG

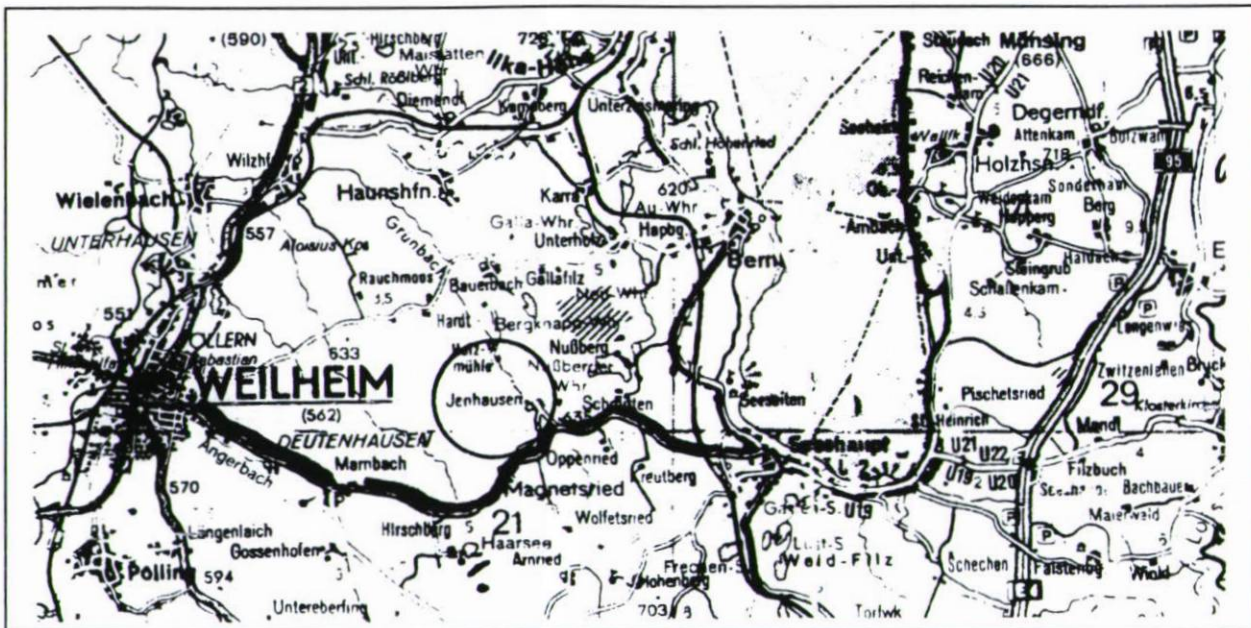
1. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Zielsetzungen

Die Gemeinde Seeshaupt, Landkreis Weilheim - Schongau besitzt einen von der Regierung von Oberbayern mit Genehmigungsdatum 21.10.1991 genehmigten Flächennutzungsplan, in dem der Ortsteil Jenhausen als Außenbereich dargestellt ist.

Diese Darstellung soll nunmehr in Rahmen des 5a. FNP - Änderungsverfahrens durch eine Darstellung der bebauten Ortslage als Dorfgebiet ersetzt werden, um somit insbesondere der heimischen Bevölkerung die Möglichkeit zu eröffnen, auch ohne Privilegierung in ihrem Heimatort zu bauen.

Parallel dazu wird ein einfacher Bebauungsplan für Jenhausen erstellt. Den Auftrag dafür erhielt das Büro OPLA, Büro für Ortsplanung & Stadtentwicklung, Starnberg im Frühjahr 1998.

Die Ortschaft Jenhausen ist von dem Landschaftsschutzgebiet „Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfelder“ umgeben, womit für weitere Baugebietsausweisungen aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes enge Grenzen gezogen sind.



Kartenausschnitt Maßstab 1 : 15.000

Die Festlegung von Seeshaupt als Kleinzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm bedeutet auch aus landesplanerischer Sicht, daß die Siedlungstätigkeit auf den Hauptort Seeshaupt zu lenken ist, um diesen in ihren kleinzentralen Versorgungsaufgaben zu stärken. Aufgrund dieser regionalen Zielvorgaben, der zu erhaltenden Vorrangstellung für die Landwirtschaft Jenhausens und nicht zuletzt aufgrund der besonderen Lage von Jenhausen innerhalb eines sensiblen Landschaftsraumes hat die Ge-

meinde Seeshaupt beschlossen, die Siedlungstätigkeit auf den Eigenbedarf der Einheimischen abzustellen.

Die neu ausgewiesenen Bauflächen sollen durch eine notarielle Eintragung des Ankaufsrechtes für die Gemeinde Seeshaupt gesichert werden, um diese somit auch tatsächlich Einheimischen im Falle des Verkaufs zukommen lassen zu können.

2. Lage im Gemeindegebiet

Jenhausen liegt knapp 5 km westlich des Hauptortes Seeshaupt, idyllisch in die hügelige Voralpenlandschaft eingebettet, nicht weit von der Staatsstraße St 2064 Seeshaupt – Weilheim entfernt, von der aus Jenhausen über eine Zufahrtsstraße direkt zu erreichen ist. Am südlichen Ortseingang trifft sie auf die Straßenverbindung nach der ca. 2 km entfernten Ortschaft Magnetsried und verläuft durch die Ortschaft Jenhausen nach Norden weiter in den Gemeindebereich von Wielenbach (Bauerbach und Haunshofen).

Größe des geplanten Dorfgebietes: ca. 3,5 ha

3. Bestehende Ortsstruktur

In Jenhausen ist bis zum heutigen Tag die Vorrangstellung der Landwirtschaften erhalten geblieben, wobei die großen Hofstellen mit ihrer für den Siedlungsraum typischen, zumeist giebelständigen Bauweise entlang der Ortsstraße das Ortsbild prägen. Von den 8 Hofstellen sind die meisten noch in Betrieb, in der Ortsmitte liegt zudem eine Gastwirtschaft mit Gastgarten und einer – zur Zeit leider baufälligen und daher auch in ihrem Betrieb eingestellten – Kegelbahn.

Hoch über der in einer Senke versteckt liegenden Ortschaft befindet sich in respektvollem Abstand zur Bebauung die weithin sichtbare Kirche mit Friedhof. Lediglich an der Südseite des Ortes wird der Kirchweg hangaufwärts von ein paar Wohnhäusern begleitet.

Der Bestand an reinen Wohnhäusern ist insgesamt noch gering und stört auch noch nicht das Erscheinungsbildes der Ortschaft. Dies gilt auch für die Umnutzung von ein paar aufgelassener Landwirtschaften in Wohngebäude.

Es ist Wille der Jenhausener, ihre Ortschaft in den Grundzügen auch weiter so zu erhalten, wie sie heute ist, wobei gleichwohl auf die Möglichkeit einer maßvollen Bebauung nicht verzichtet werden soll.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind sowohl mit der Gemeinde Seeshaupt, sowie den Bürgern von Jenhausen in mehreren Bürgerversammlungen, anlässlich einer Ortsbegehung und in zwei Gemeinderatssitzungen, wovon eine in Jenhausen abgehalten wurde, erörtert worden und wurden so zu wichtigen Rahmenbedingungen für die weitere Planung.

4. Planungsziele / Begründung der Festsetzungen

Innerhalb des Dorfgebiets soll ein Nebeneinander von Wohnbauten für die ortsansässige Bevölkerung und der Landwirtschaft auf der Basis gegenseitiger Rücksichtnahme entstehen. Gemäß § 5 BauNVO sind dabei auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Um die Ortsstruktur nicht nachteilig zu verändern, werden Tankstellen, Kfz- Handel und sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe, Speditionsunternehmen sowie Vergnügungsstätten im gesamten Planungsgebiet als unzulässig festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzungen in zwei Bereiche aufgeteilt:

Der Teilbereich **A** umfasst den bebauten Bereich (Altdorf), der Teilbereich **B** das noch nicht bebaute Dorfgebiet. Während sich die Festsetzungen im Teilbereich **A** im wesentlichen auf die Anzahl der Wohnungen im Bestand und deren Verteilung beziehen, und die sonstige planungsrechtliche Beurteilung auch weiterhin nach § 34 BauGB erfolgen soll, sieht der Teilbereich **B** Bauräume mit entsprechenden Festsetzungen für die Neubebauung vor: der Angabe der Grundfläche, der Wandhöhe, des Höhenbezugs gegenüber des natürlichen Geländes, der Dachneigung und der Baugestaltung.

Die zulässig Anzahl der Wohneinheiten wurde auf Wunsch des Gemeinderats entsprechend der Regelungen im benachbarten Magnetsried festgesetzt. Danach soll jeder Landwirtschaft die Möglichkeit geboten werden, auf ihren Grundstücken, sofern sie sich innerhalb des Dorfgebietes von Jenhausen befinden und ortsplanerische Belange nicht entgegenstehen, insgesamt vier Wohneinheiten unter Anrechnung der bereits bestehenden Wohneinheiten zu erstellen.

Die Verteilung der Wohneinheiten wurde den Eigentümern zur Auswahl gestellt. Wie z. B. Belegung der Hofstelle mit zwei Wohneinheiten und Neubau eines Wohngebäudes mit 2 weiteren Wohneinheiten. Für ehem. Hofstellen und sonstige Wohnhäuser wird die bestehende Zahl von Wohneinheiten festgesetzt. Ferienwohnungen werden sonstigen Wohneinheiten gleichgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen sollen vorrangig die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten Berücksichtigung finden. Insoweit ist die Gemeinde Seeshaupt bemüht, der vielerorts erkennbare Entwicklung bestehender Dörfer zu Wohnsiedlungen entgegenzuwirken.

Das ortsplanerische Ziel sollte dabei allerdings nicht unbeachtet bleiben, daß vor einer Neubaumaßnahme die Nutzung der Altbausubstanz stehen muß. Erstens wird darin eine Möglichkeit zum Erhalt der traditionellen Bausubstanz – und damit des Ortsbildes von Jenhausen – gesehen, und zweitens ist dies ein entscheidender Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung.

Bei Wohnungsneubauten wird von einer fiktiven Geschoßfläche von 240 qm ausgegangen. Dies bedeutet die Festsetzung einer Grundfläche von 120 qm bei zweigeschossiger Bebauung.

Stellplatzfestsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen zu den Stellplätzen und Garagen gründen auf der Zielvorstellung, weitergehende Bodenversiegelungen nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. bei Neubauten als auch in den Bereichen der Althofstellen möglichst gering zu halten.

Festsetzungen zum Bodenschutz und zu den Pflanzungsfestsetzungen

Die grünplanerischen Festsetzungen dienen zunächst zum Erhalt bzw. zur Verbesserung der durch die zahlreichen Obstbaumwiesen geprägten Grünstruktur.


Durch sie wird der dörflich geprägte Charakter von Jenhausen maßgebend mitbestimmt.

Die Festsetzungen zu dem im Norden von Jenhausen gelegenen Grundstück (Fl. Nr. 755) sichern nicht nur den Erhalt der nötigen Wassermenge und die Wasserqualität des Weihers, der zusammen mit seinen Uferbereichen als ökologische Ausgleichsfläche eine wichtige Rolle im Ortsgefüge darstellt. Sie dienen in gleicher Weise zur Aufrechterhaltung der Hochwasserrückhaltefunktion des Weihers.

Dieser insbesondere für die benachbarten, tiefer gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe und den gesamten Ort wichtige Belang war letztlich auch Veranlassung für die Flurbereinigung, den Weiher anzulegen.


Zudem wird der Bereich der Fläche, die zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist (Bereich Dorfweiher), von der Gemeinde als Ausgleichsfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB herangezogen.

Mit den Vorschriften zum Lagern und Abstellen soll einer möglichen Verunstaltung des Dorfbildes entgegengewirkt werden.


Architekt Dipl. Ing. W. Graber
Starnberg, den 02.03.2000
Geändert am 5.12.00

Seeshaupt, den 22.02.01

Gemeinde Seeshaupt


Hirsch, 1. Bürgermeister

Planverfasser:

OPLA – Büro für Ortsplanung & Stadtentwicklung
Wilhelmshöhenstraße 33 82319 Starnberg
Tel: 08151 – 79303 Fax: 08151 – 79331
E-mail: OPLA.Starnberg@t-online.de

In Zusammenarbeit mit
Arch.Dipl.Ing.(FH) M. Bauer, Garmisch und
Landschaftsarchitekt Dipl.Ing. Chr. Ufer, Starnberg