

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan    B i t z e ,    1 .    Ä n d e r u n g

Der Bebauungsplan Bitze in seiner ursprünglichen Fassung ist im Jahre 1975 in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan in seiner Urfassung setzt für die südliche Bauzeile eine Flachdachbauweise fest. Weder den Bebauungsplan-Verfahrensakten noch der Bebauungsplanbegründung läßt sich entnehmen, daß damit die Seesicht der Oberlieger geschützt werden sollte. Dies ergibt sich auch nicht aus den planerischen Festsetzungen selbst (was z.B. der Fall wäre, wenn die Baufenster "auf Lücke" gesetzt wären).

Es verbleibt daher bei dem Grundsatz, daß die ungeschmälerte Aussicht lediglich eine Chance ist, die durch das Bauplanungsrecht nicht geschützt wird, da sich Ausnahmen hiervon auch nicht aus dem ursprünglichen Bebauungsplan ergeben.

Der Bebauungsplan Bitze, 1. Änderung läßt nun für die südlichen Flachdachbungalows den Aufbau von Satteldächern zu. Darüber hinaus wird das Plangebiet konkreter bestimmt. Auch der Textteil wird neu gefaßt.

Die planerische Rechtfertigung für die Zulassung von Satteldächern liegt in der Erfahrung der letzten Jahrzehnte begründet, daß Flachdächer in Mitteleuropa gegen die Einflüsse der Witterung nur mit hohem Aufwand gesichert werden können.

Darüber hinaus liegt die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf vorhandenen bebauten Grundstücken - in vertretbarem Umfang - im städtebaulichen Interesse. Die Flachdachbauweise entspricht nicht mehr den heutigen Erfordernissen, die an flächensparende Bauformen zu stellen sind.

Bei der Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange untereinander und gegeneinander gibt der Gemeinderat den Belangen "Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in vertretbarem Umfang" und "Sicherung des vorhandenen Bestandes vor Einflüssen der Witterung" Vorrang vor anderen Belangen, vor allem vor dem Belang "Beeinträchtigung der Seesicht".

Hierbei verkennt der Gemeinderat keineswegs, daß das Vertrauen der Eigentümer (Oberlieger) auf das Weiterbestehen des alten Bebauungsplans bei der Abwägung der Belange zu berücksichtigen, d.h. in Rechnung zu stellen ist.

Den Belangen der Oberlieger an der Aufrechterhaltung der Aussicht hat der Gemeinderat soweit möglich Rechnung getragen durch die Festsetzung der Dachneigung von 25°, des Verbots von Dachaufbauten, der Festsetzung der Firstrichtung Nord-Süd (bei den Unterliegern), der Festsetzung der EFH (bei Oberliegern und Unterliegern) und der maximalen Firsthöhen (bei den Unterliegern).

Die Aussicht der Oberlieger wird hierdurch nicht nennenswert beeinträchtigt, so daß deren private Belange berücksichtigt sind.

Die noch verbleibende - geringfügige - Beeinträchtigung der bisherigen freien Aussicht ist vom Abwägungsergebnis her vertretbar. Es handelt sich um eine Zurücksetzung von privaten Belangen, die keineswegs in unvertretbarem Verhältnis steht zu den positiven Folgewirkungen der Planänderung.

Die Festsetzung der Firstrichtung Nord-Süd bei den Unterliegern wurde gewählt, weil dadurch die Sicht weniger als bei einer Ost-West-Firstrichtung beeinträchtigt wird.

Hierbei wurde ferner berücksichtigt, daß die Seesicht auch darum allenfalls nur unerheblich geschmälert wird, weil die Oberlieger ihre Wohnhäuser mit der Firstrichtung Ost-West errichten konnten, was ein größeres Aussichtsfeld ermöglicht hat, das nunmehr lediglich im Bereich der in Nord-Süd-Richtung geplanten Firste auf den Unterliegergrundstücken und damit nur unerheblich beschränkt wird.

Die Zulassung eines Kniestocks und die Festsetzung der Dachneigung wurden so gewählt, daß gerade noch ein sinnvoller Dachausbau zu Wohnzwecken auf den vorhandenen Flachdachgebäuden möglich ist.

Das Vertrauen der Oberlieger in die Festsetzungen des alten Bebauungsplans wurde nach alledem nicht verkannt. Deren Belange sind allerdings nicht unüberwindbar. Der Gemeinderat hat die Belange der Oberlieger abwägend berücksichtigt, d.h. ihnen Rechnung getragen dergestalt, daß die Beeinträchtigung der Aussicht der Oberlieger so gering wie möglich gehalten wird.

Das Erschließungssystem ist vorhanden. Änderungen sind nicht erforderlich. Kosten für Erschließungsmaßnahmen werden demzufolge nicht entstehen.

Der Bebauungsplan Bitze, 1. Änderung wird erneut (zum 2. Mal) öffentlich ausgelegt. Die Ursache dafür liegt darin begründet, daß Einwendungen gegen die Verkleinerung der Baufenster Friedrichshafener Straße 30 und 38 während der 1. öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden. Diesen Einwendungen wollte der Gemeinderat durch die erneute Entwurfsfeststellung weitgehend Rechnung tragen und die Baufenster wurden demzufolge vergrößert. Dies führt nach § 3 BauGB zu einer erneuten öffentlichen Auslegung.

Bedenken und Anregungen während der 2. öffentlichen Auslegung können gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nur zu den Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auslegung vorgebracht werden.

In der Gemeinderatssitzung vom 5.6.1989 hat der Gemeinderat die Änderung des Bebauungsplans Bitze, 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB bezüglich der Baufensterkorrektur auf dem Grundstück Friedrichshafener Straße 30 (Fam. Setzer) beschlossen.

Immenstaad, den 5.6.1989