Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement" Bleicher, Martin	Nummer: Datum:	**21/1904** 13.08.2021

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ortschaftsrat	13.09.2021	öffentlich **Anlagen**: 1. Bitzäcker a 2. Bitzäcker b

2. Vorstellung Bebauung Bitzäcker

Sachvortrag:

Der Bebauungsplan „Bitzäcker“ in Baitenhausen wurde bereits mehrfach aufgestellt; ist jedoch aus unterschiedlichsten Gründen nie zur Rechtsgültigkeit gelangt.

Ziel der Planung ist eine verträgliche Weiterentwicklung und Stärkung des Teilortes mit bezahlbaren Baulandpreisen für Interessenten zu erreichen. Im Gegensatz zu früheren Ansätzen regt die Bauverwaltung an, das Planungsgebiet und die Grundstücksgrößen kleinflächiger zu gestalten und an die topographischen Bedingungen anzupassen.

Zur Erarbeitung und Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist es der Stadtverwaltung gelungen das erfahrene Planungsbüro Hornstein aus Überlingen zu gewinnen. Das Planungsbüro Hornstein ist seit Jahren ein verlässlicher und kreativer Partner für Kommunen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Das Büro Hornstein hat sich bereit erklärt den angestrebten Bebauungsplan „Bitzäcker“ mit der Gemeinde zu begleiten.

Zur Ermöglichung der Bebaubarkeit der Fläche soll ein Bebauungsplan gem. § 13b BauGB aufgestellt werden.

Das Büro Hornstein wird im Rahmen der öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung mögliche Bebauungsmöglichkeiten vorstellen. Diese sind weiter zu entwickeln und werden erst nach Aufstellungsbeschluss als Entwurf bearbeitet.

Plangebiet:
Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,72 ha und wird begrenzt

- im Norden: Bebauung durch Wohnbebauung und landwirtschaftlichem Anwesen
- im Süden landwirtschaftliche Flächen und geschützte Biotope
- im Westen durch den Schloßbühlweg
- im Osten vom „Prielgraben“ und daran angrenzender Hochstamm Streuobstwiese

Derzeitige Nutzungen:

- landwirtschaftliche Nutzung
- Grünland

Inhalte der Planung:

- Entwicklung eines kleinen Wohngebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern
- öffentliche Verkehrsflächen
- Ausreichende Abstände zum östlich verlaufenden „Prielgraben“ und den daran angrenzenden Hochstamm Streuobstwiesen

Planungsziele:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs.1 und 2 BauNVO
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Pflanzgebote für Bäume
- Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet umfasst eine ca. 0,72 ha große Teilfläche am südlichen Ortsrand von Baitenhausen.
In einer landschaftlich reizvollen Lage können bis zu fünf freistehende Einzelhäuser und vier Doppelhaushälften realisiert werden, die sich entlang einer kleinen, vom Schlossbühlweg abzweigenden Anliegerstraße gruppieren. Ein weiteres, innerhalb des Plangebiet gelegenes Grundstück steht derzeit für eine Bebauung noch nicht zur Verfügung und wird daher als Privates Grün behandelt.
Die Häuser sind so angeordnet, dass sie ein eigenständiges Quartier bilden, das jedoch die Ortslage abrundet und sich in die sensible landschaftliche Situation mit ihrer kleinteiligen Topographie einfügt.
Entlang der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird eine Grünfläche angeordnet, die der Regenwasserbewirtschaftung dient und gleichzeitig den Gewässerrandstreifen für den Prielgraben und den Übergangsbereich zu der angrenzenden Hochstamm-Streuobstwiese bildet. Dieser ökologisch wertvoller und das Landschaftsbild prägende Bereich bleibt von der Planung unberührt und kann in Randbereichen weiter ergänzt werden.
In einem weiteren Bauabschnitt könnte das Gebiet nach Süden erweitert werden. Auch hier würde die Erschließung über eine kleine Stichstraße erfolgen, wobei ein Anschluss nach Osten zum Holzbergweg, evtl. auch nur als Geh- und Radweg, denkbar wäre.

Die Planvariante b zeigt auf dem Grundstück Nr. 1 statt eines Einzelhauses drei sog. Tiny-Häuser. Diese kleinteilige Bebauung wäre aufgrund der ausgeprägten Hangsituation einfacher umzusetzen. Gleichzeitig entstünde ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Bau- und Wohnformen.

Bleicher