

**Bebauungsplan "Stauseestraße".**

**1. Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen.**

**2. Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Vorlagen-Nr.:

**072/2022-ö-5.1**

Az.:

106/2018-ö-5.1

018/2013-ö-60

123/2012-ö-60

Gremium:	Zweck:	Art:	Datum:
Ortschaftsrat Neuhausen	Empfehlung	öffentlich	19.07.2022
Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	20.07.2022

Dezernat-Geschäftsbereich:	Fachbereich:	Sachbearbeiter:
II - Planen und Bauen	Stadtplanung	Reinhardt Adam

**Beschlussantrag:**

- Der Ortschaftsrat empfiehlt, der Gemeinderat beschließt die Abwägung der nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Stauseestraße“. Dem unter Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschlag wird zugestimmt.
- Der Ortschaftsrat empfiehlt, der Gemeinderat fasst den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Stauseestraße“ und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB.

**Ziel:**

Schaffung von Wohnraum, eingefügt in landwirtschaftlich geprägter, dörflicher Umgebung. Gewässerrenaturierung und Hochwasserschutz.

**Auswirkungen auf**

Finanzen	
Die Maßnahme/das Projekt hat finanzielle Auswirkungen:	ja <input type="checkbox"/> (s. Anlage 0); nein <input checked="" type="checkbox"/>
Für die Maßnahme/das Projekt sind über- oder außerplanmäßige Ausgaben notwendig:	ja <input type="checkbox"/> , insgesamt Euro; nein <input checked="" type="checkbox"/>
Die Maßnahme/das Projekt ist eine Einzelmaßnahme: <input checked="" type="checkbox"/> ; ist Teil einer Gesamtmaßnahme: <input type="checkbox"/>	
Die Umsetzung der Einzelmaßnahme/Gesamtmaßnahme <input type="checkbox"/> belastet <input type="checkbox"/> entlastet den städtischen Haushalt im Haushalts- und Finanzplanungszeitraum 2022 bis 2027 mit voraussichtlich insgesamt: <b>Euro</b> (falls es sich bei der Maßnahme um einen Teil der Gesamtmaßnahme handelt, sind hier die Kosten des Gesamtprojektes (Investitions- und Folgekosten) genannt (ev. Einnahmen sind berücksichtigt))	
Personal	Kinder, Familie, Senioren
	Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum

Umwelt und Verkehr	Wirtschaft und Tourismus
Renaturierung des Gewässerrandstreifens und Beitrag zum Hochwasserschutz	

### Sachverhalt:

Der südliche Ortsrand von Neuhausen, zwischen Glemser- und Stauseestraße, der seit 1982 im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, soll mit diesem Bebauungsplan einer geregelten Bebauung zugeführt werden.

Schon 2013 wurde vom Gemeinderat, auf Empfehlung des OR-Neuhausen, der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Stauseestraße“ gefasst.

Durch Abbruch der bestehenden Gebäude auf Flst. 3521 und 3521/1 und dem Rückbau der Ufermauer wird, neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Geltungsbereich die ökologische Wertigkeit entlang des Fließgewässers erhöht und durch das vergrößerte Retentionsvolumen ein wertvoller

Beitrag zur Abflussverteilung des Glemsbaches und somit zum Hochwasserschutz und Sicherheit des gesamten Areals geleistet werden.

Die Konzeption zur städtebaulichen Entwicklung des Ortskernbereiches an der Stauseestraße sieht die Erschließung des Plangebietes in zwei Bauabschnitten vor.

Die Erschließung des westlichen Bauabschnittes mit Doppelhäuser erfolgt privat, der östliche Bauabschnitt wird öffentlich erschlossen. Das künftige Grundstück an der Glemser Straße geht ins Eigentum der Stadt.

Seit Fassung des Aufstellungsbeschlusses ist die Problematik der Geruchsimmission bei Wohnbebauung

eine immer relevanter werdende Thematik.

Auch beim neu zu erschließenden Gebiet „Stauseestraße“ musste zuerst die bauleitplanerische Verträglichkeit in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben erörtert werden.

Dies wurde vor allem im Zuge des Beteiligungsverfahrens behandelt und bedurfte zur Klärung- nicht zuletzt auch wegen der anfangs nicht eindeutigen Rechtslage – fachgutachterliche Begleitung.

Im Ergebnis wurde der Bebauungsplan überarbeitet. Dies betrifft u.a. die Ausweisung eines Dorfgebietes

(MD) analog Neuhausen Ortsmitte sowie die geringfügige Verschiebung der Baufelder im westlichen Planbereich.

Mit Schaffung eines Dorfgebietes (MD) wird eine einheitliche Verbindung zum bestehenden, landwirtschaftlich geprägten Gebietscharakter hergestellt. Die vorgesehene moderate Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern soll den Siedlungsbereich von Neuhausen zur Landwirtschaft harmonisch abrunden.

Somit wird hier eine übergangslose Erweiterung des dörflich geprägten Wohnraums geschaffen werden, ohne die Landwirtschaft in seiner bisherigen Form einzuschränken.

Nach Aufarbeitung der Einwände stimmte der Ortschaftsrat Neuhausen und der Gemeinderat über die Abwägung der im frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und über den Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 25.10.2018 ab.

Neben redaktionellen Hinweisen stand nochmal die Klärung der Geruchsemission der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe im Vordergrund.

Darum wurde auch der für 2020 angedachte Termin zur Fassung des Satzungsbeschlusses vom Ortschaftsrat Neuhausen zur vollständigen Klärung des Sachverhaltes verschoben.

Eine enge Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem Kreislandwirtschaftsamt waren deshalb unabdingbar.

Geringfügige Korrekturen, z.B. der Baugrenzen sowie textliche Ergänzungen wurden in Abstimmung mit dem hauptsächlich betroffenen Betrieb bei der Abwägung berücksichtigt und brachten Rechtssicherheit. Die Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen ist unter Anlage 1 beigefügt.

Die Unterlagen zum Bebauungsplan (Planzeichnung, schriftlicher Teil einschließlich örtlicher Bauvorschriften, Begründung, Umweltbericht, Biotoptypenbewertung, Grünordnungsplan und artenschutzfachliche Beurteilung) sind dieser Vorlage unter Anlage 2 beigefügt.  
Die Stadtverwaltung empfiehlt den Bebauungsplan „Stauseestraße“ gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

### **Zeitliche Umsetzung:**

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und des Satzungsbeschlusses des Gemeinderats erfolgt die Veröffentlichung des Bebauungsplans, der somit Rechtskraft erlangt.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Stellungnahme aus dem Beteiligungsverfahren mit Abwägungsvorschlägen

Anlage 2: Bebauungsplan Stauseestraße

Anlage 2a): Planzeichnung 1:500, Stand 12.02.2020

Anlage 2b): Textteil mit Begründung, Stand 12.02.2020

Anlage 2c): Umweltbericht mit Grünordnungsplan, Stand 12.02.2020

Anlage 2d): Grünordnungsplan Bestand, Planzeichnung 1:500, Stand 12.02.2020

Anlage 2e): Grünordnungsplan Maßnahmenplan 1:500, Stand 12.02.2020

Anlage 2f): Bestandssituation Fledermäuse

Anlage 2g): Geruchsgutachten

Anlage 2h): Nachtrag zum Geruchsgutachten

Anlage 2i) Nachtrag 2 zum Gutachten