

**BU Nr. 091/2020****Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB innerhalb der Abgrenzung für den Bebauungsplan „Schönbühl – 1. Änderung“, in dem Stadtteil Beutelsbach**

Gremium	am	
Gemeinderat	07.05.2020	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

Auf Grund von § 14 BauGB in Verbindung mit § 16 BauGB und § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg in der jeweils geltenden Fassung wird für das Gebiet des Bebauungsplans „Schönbühl – 1. Änderung“ eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Karte Veränderungssperre „Schönbühl – 1. Änderung“ vom 07.02.2020 dargestellt.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	xxx Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	xxx Euro
Haushaltsplan Seite:	xxx
Produkt:	xx.xx.xxxx - Bezeichnung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	xxx - Bezeichnung
Produktsachkonto:	xxxxxxxx
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Ja / Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Ja / Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

4.2 Planen, Bauen, Wohnen  
4.8 Landschaft und Ökologie

**Verfasser:**

02.04.2020, Stadtplanungsamt, Heckl

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael, Oberbürgermeister	29.04.2020
Dezernat II	Deißler, Thomas,	08.04.2020

Stadtplanungsamt	Erster Bürgermeister	
Liegenschaftsamt	Schlegel, Reinhard	07.04.2020
	Heinisch, Karlheinz	06.04.2020

## **Sachverhalt:**

Nach § 14 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

## **Begründung der Notwendigkeit einer Veränderungssperre**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schönbühl – 1. Änderung“ soll eine städtebauliche Neuordnung des Plangebietes geschaffen werden.

Auf dem Höhenrücken oberhalb der Teilorte Beutelsbach und Schnait liegen die besiedelten Bereiche der Bebauungspläne Schönbühl und Saffrichhof an der Gemarkungsgrenze zu Remshalden. Beide Gebiete liegen auf Grund der historischen Nutzung (Jugendheim und dessen Mitarbeiter- bzw. Lehrerwohnungen) in engem funktionalem und städtebaulichem Zusammenhang. Für den derzeit bestehenden Bebauungsplan „Schönbühl“ ist „Sonstiges Sondergebiet – Jugendheim des Landeswohlfahrtsverbandes Württemberg –Hohenzollern“ festgesetzt. Im Bebauungsplan „Saffrichhof“ ist „Reines Wohngebiet“ festgeschrieben. Außerhalb dieser Abgrenzungen ist Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

Geht man zurück in die Entstehungsgeschichte der beiden Gebiete, so war damals die Zielsetzung, eine Erziehungsanstalt mit weitgehender Isolation zu schaffen. Aus diesem Grunde wurde die Fläche fernab von bebauten städtischen Gebieten als Solitär und Sonderform etabliert. Bei den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen „Schönbühl“ und „Saffrichhof“ handelt es sich daher um völlig atypische bauleitplanerische Festsetzungen.

Die Gebiete liegen in exponierter Lage und sind umgeben von Landschaftsschutzgebieten, regionalen Grünzügen, Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft sowie Gebieten für Naturschutz und Landschaftspflege (siehe hierzu Regionalplan Verband der Region Stuttgart 2009). Die beiden Flächen wurden nur aus dem besonderen Nutzungsanlass aus diesen raumordnerischen und umweltpolitischen Vorgaben entlassen.

Diese ortsspezifisch vorzufindende Sondernutzung ist seit 2001 aufgegeben. Mit Aufgabe des Jugend- und Ausbildungsheimes Schönbühl wurden sämtliche Immobilien vernachlässigt, so dass ein schleichender Zerfall der Einrichtungen bis zum heutigen Tag eingesetzt hat. Die baulichen Schäden sind heute so massiv, dass eine Nachnutzung der überwiegenden Gebäude wirtschaftlich kaum darstellbar ist.

Die genannten Verhältnisse erfordern städtebauliche Lösungen; ein Fortbestehen des bestehenden, veralteten und überholten Planungsrechts ist nicht vorzugswürdig. Aufgrund der außergewöhnlichen Lage und den hiermit verbundenen Erschließungseinschränkungen erscheint der Stadt - nach dem derzeitigen Erkenntnisstand unter einer Vielzahl an denkbaren Entwicklungsmöglichkeiten insgesamt und unter Berücksichtigung aller betroffenen öffentlichen und privaten Interessen - als städtebauliches Ziel vorzugswürdig, den Bereich Schönbühl als von der Bebauung freizuhaltende Fläche bzw. als Grünfläche auszuweisen. Die Störungen im Landschaftsraum sind zu minimieren – evtl. zu erhaltende Bestandsgebäude sind im Verlauf des Verfahrens noch zu bestimmen. Der Naturraum soll unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wiederhergestellt werden. Lediglich in Ergänzung zu den bestehenden Wohngebäuden soll eine Teilfläche für zusätzliche Wohneinheiten im Bereich Schönbühl entstehen, um die bestehende Bebauung im Saffrichhof abzurunden und zumindest eine gewisse Rentabilität der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen zu gewähren.

Um die beschriebenen Ziele zu sichern, ist es notwendig für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Schönbühl - 1. Änderung“ eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen.

Damit soll während des Aufstellungsverfahrens vermieden werden, dass bauliche Anlagen errichtet oder die Grundstücke in einer Weise verändert werden, die den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans widersprechen und ihre Verwirklichung erschweren oder verhindern könnten.

Das Gebiet der Veränderungssperre im Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Schönbühl“ beträgt etwa 7,5 ha.

### **Sicherung der Bauleitplanung**

Die Veränderungssperre wird als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Planbereich des Bebauungsplans „Schönbühl – 1. Änderung“, für den der Gemeinderat am 07.05.2020 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst hat.

Vorhaben im Sinn des § 29 Abs. 1 BauGB sowie erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken sind für die Sperrzeit grundsätzlich unzulässig. Von der Veränderungssperre können Ausnahmen zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft oder wenn zuvor das bereits begonnene Bauleitplanverfahren rechtsverbindlich abgeschlossen ist. Ansonsten kann die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 für ein weiteres Jahr verlängert werden.

Wenn besondere Umstände es erfordern, kann sie gemäß § 17 Abs. 2 um ein weiteres Jahr auf insgesamt vier Jahre verlängert werden.

Zur Sicherung der Planungsziele wurde das Instrument der Veränderungssperre nach § 14 BauGB gewählt, da eine Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zur Sicherung der Planung nicht ausreichen würde. Hierdurch könnte ein Bauantrag für höchstens 12 Monate zurückgestellt werden; das Bebauungsplanverfahren kann jedoch länger als 1 Jahr dauern.

### **Städtebauliche Zielsetzungen:**

Folgende städtebaulichen Zielsetzungen sind daher Grundlage für die planerische Entwicklung im Plangebiet „Schönbühl – 1. Änderung“ und begründen eine Veränderungssperre.

1. Erschließung des Plangebiets:  
Erstellung eines Erschließungskonzepts in Abhängigkeit vom Nutzungskonzept und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen.  
Erstellung eines Ver- und Entsorgungskonzepts für die Wasser-, Abwasser- und Energieversorgung.
2. Städtebauliche Entwicklung des Schönbühl:  
Auf dem Schönbühl arbeiteten und wohnten schwererziehbare Jugendliche. Da diese Nutzung nicht mehr gegeben ist, muss hier ein neuer Planungsansatz überlegt werden. Vorrangig ist hier die landschaftliche Umgebung als Planungsmaßgabe, in die eine Wohnnutzung zum Wohle der Allgemeinheit und im öffentlichen Interesse sensibel eingebaut werden muss.  
Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schönbühl“ ist ein Sondergebiet „Jugendheim“ mit großzügigen Baufenstern für die Errichtung von Wohngebäuden, Werkstätten und Gemeinschaftsräumen festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen und sind daher zu ändern.

Städtebaulich ist eine maßvolle Erweiterung der Bebauung des Saffrichhofs im südlichen Bereich des Schönbühls mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern gewünscht, die restliche Teilfläche mit ca. 6,5 ha soll in eine Grünfläche umgewandelt werden. Die neue Bebauung soll sich durch begrünte Dachlandschaften sensibel in die Landschaft einbinden. Detailplanungen müssen hierzu noch durchgeführt werden.

**Satzung  
über die Veränderungssperre für das Gebiet  
„Schönbühl-1.Änderung“  
in dem Stadtteil Beutelsbach**

Auf Grund von § 14 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils geltenden Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Weinstadt in seiner öffentlichen Sitzung am 07.05.2020 folgende Veränderungssperre als Satzung beschlossen:

**§ 1  
Anordnung der Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schönbühl – 1. Änderung“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

**§ 2  
Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Beutelsbach: Flst.Nr.: 6934, 6934/1, 6953.

Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan vom 07.02.2020 maßgebend. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3  
Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

1. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;

keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.

2. In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegen stehen. Die Entscheidung hierfür trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

3. Vorhaben, die vor In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

**§ 4**  
**In-Kraft-Treten**

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

**§ 5**  
**Geltungsdauer**

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.