

**Stadt Weinstadt**

**Bebauungsplan  
und Örtliche Bauvorschriften**

# „SCHÖNBÜHL – 1. ÄNDERUNG“

**Vorentwurf vom 14.08.2020**

## BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Erschließung
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Auf dem Höhenrücken oberhalb der Teilorte Beutelsbach und Schnait liegen die besiedelten Bereiche „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.

Der bestehende Bebauungsplan „Schönbühl“ aus dem Jahre 1984 wurde aufgestellt, um die Anlage des Jugendheims Schönbühl, deren Errichtung auf das Jahr 1859 zurückgeht, zu sanieren und zu erweitern. Die Beschränkung der Nutzung auf das Jugendheim mit schulischen und berufsbildenden Aufgaben sowie die Einbindung der baulichen Gesamtanlage in die Landschaft und die Beibehaltung des dörflichen Erscheinungsbildes waren hierbei wesentliche Zielsetzungen. Das im Bebauungsplan „Saffrichhof“ aus dem Jahre 1966 festgesetzte reine Wohngebiet diente den Mitarbeitern und Lehrkörpern als Unterbringung.

Geht man zurück in die Entstehungsgeschichte der beiden Gebiete, so war damals die Zielsetzung, eine Erziehungsanstalt mit weitgehender Isolation, weitab abgeschirmt 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 ortspezifisch 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.

Aufgrund der außergewöhnlichen Lage und den hiermit verbundenen Erschließungseinschränkungen ist es nun vorrangiges städtebauliches Ziel der Stadt Weinstadt, den Bereich soweit wie möglich zu renaturieren. Die Störungen im Landschaftsraum sind zu minimieren. Die vorhandene bauliche Substanz im Schönbühl soll abgebrochen und der Naturraum unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wiederhergestellt werden. Lediglich in Ergänzung zu den bestehenden Wohngebäuden soll eine Fläche für zusätzliche Wohneinheiten entstehen, um die bestehende Bebauung abzurunden und die Rentabilität der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen zu gewähren.

Vom Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner wurden Konzepte erarbeitet (Dez 2019), die eine verträgliche Erweiterung der Wohngebäude vom Saffrichhof auf dem südlichen Teil der Schönbühlfläche vorsehen. Der Gemeinderat entschied in seiner Sitzung vom 07.05.2020, dass eine Variante mit 11 Einzelhäusern mit je max. 2 Wohneinheiten realisiert werden soll. Vorrangig ist hier die landschaftliche

Umgebung als Planungsmaßgabe, in die eine Wohnnutzung zum Wohle der Allgemeinheit und im öffentlichen Interesse sensibel eingebaut werden muss.

In Folge dessen hat der Gemeinderat der Stadt Weinstadt am 07.05.2020 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Schönbühl – 1. Änderung“ gefasst, um in einem kleineren, südlichen Teilbereich die Bebauung im Saffrichhof durch zusätzliche Wohngebäude zu ergänzen und für die restliche Teilfläche des Schönbühls die Bebauung auszuschließen und die Flächen zukünftig Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu überlassen.

## 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

### 2.1 Regionalplan

Laut Regionalplan der Region Stuttgart sind die Flächen „Schönbühl“ und „Saffrichhof“ nachrichtlich als Siedlungsfläche dargestellt. Die Siedlungsflächen sind umgeben von einem Landschaftsschutzgebiet und einem Regionalen Grünzug sowie Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sowie Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege. Nach Plansatz 2.4.0.8 (Z) des Regionalplans der Region Stuttgart ist in Weinstadt als Unterzentrum beim Wohnungsbau eine Mindestbruttowohndichte vom 70 EW pro ha zu erreichen. Gemäß Regierungspräsidium Stuttgart ist der Ausgleich für eine geringere Bruttowohndichte an anderer Stelle des Gemeindegebietes nachzuweisen. Sonstige Raumordnerische Zielsetzungen gegen die Planung liegen nicht vor.

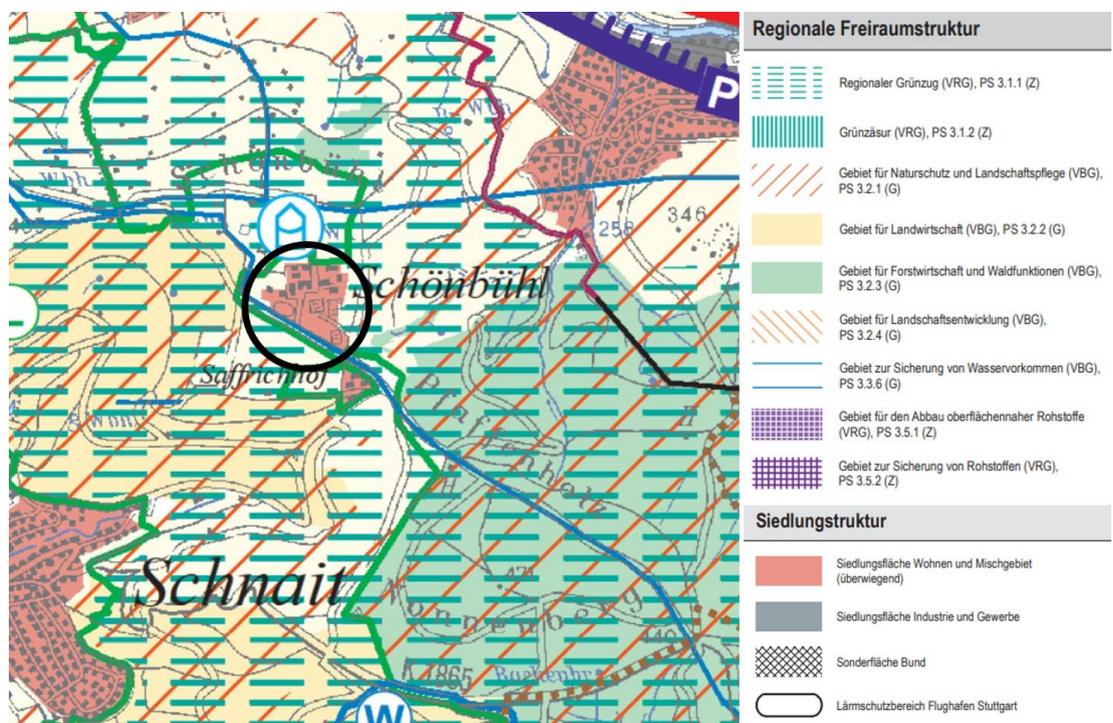
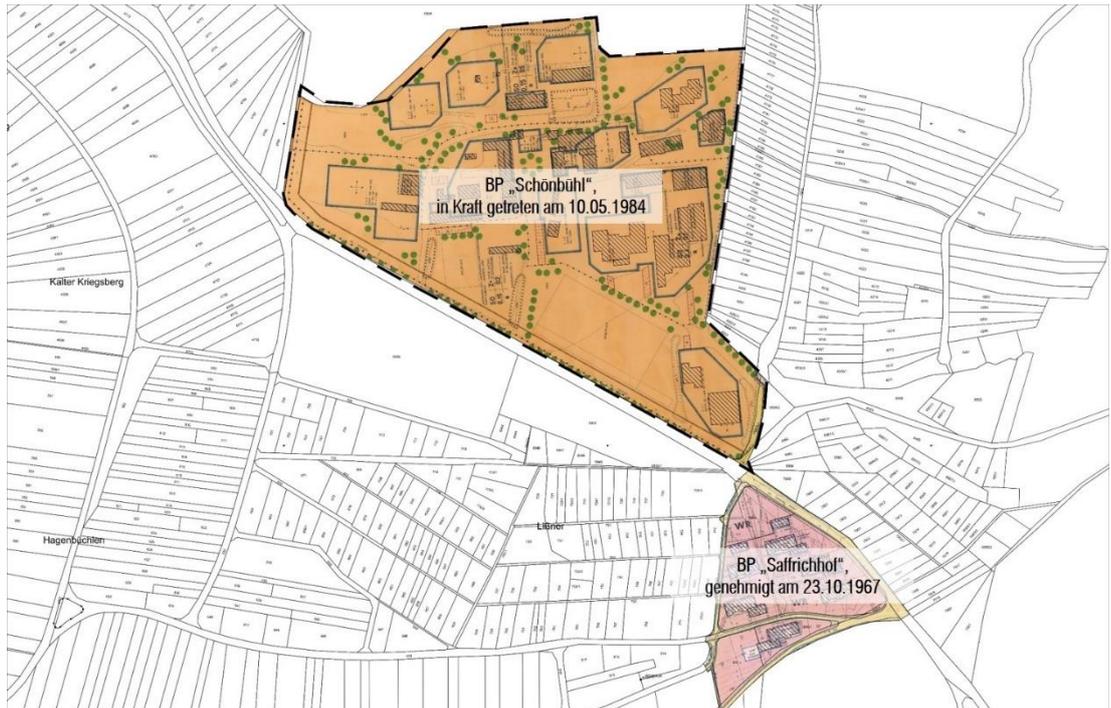


Abbildung 1: Regionalplan Verband Region Stuttgart vom 22.07.2009 mit Plangebiet





**Abbildung 3:** Rechtsverbindliche Bebauungspläne mit Plangebiet

## 2.4 Schutzgebiete

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Kappelberg, Kernen, Haldenbach-, Strümpfelbach- und Beutelsbachtal mit angrenzenden Höhen“ (LSG 1.19.015). Die Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde nach der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Schönbühl“ vorgenommen, um der damaligen Realität planungstechnisch Rechnung zu tragen.

# 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

## 3.1 Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Weinstadt liegt nordöstlich der Stadt Stuttgart. Durch Weinstadt verläuft die Bundesstraße B 29, welche nach Osten Richtung Schwäbisch Gmünd (ca. 40 km) führt und im Westen an die Bundesstraße B 14 anschließt, diese verläuft weiter Richtung Schwäbisch Hall (ca. 60 km) bzw. Stuttgart (ca. 20 km).

Das Plangebiet liegt abseits des restlichen Siedlungskörpers der Stadt Weinstadt, zwischen den Stadtteilen Beutelsbach und Schnait. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich die Gemarkungsgrenze zu Remshalden. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über Beutelsbach, der Ortsrand von Beutelsbach ist ca. 2,5 km entfernt.



Abbildung 4: Lage im Raum, Quelle: Google Earth

### 3.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Das Gebiet liegt in exponierter Lage mitten im Landschaftsschutzgebiet und einem regionalen Grünzug. Umgeben ist das Gebiet von Acker- und Grünflächen sowie Weinbergen und Wald.

### 3.3 Topographie

Das Plangebiet liegt am Südhang. Im Norden befindet sich das Gebiet auf einer Höhe von ca. 440 Meter über NN und fällt nach Süden auf ca. 405 Meter über NN ab.

### 3.4 Bestehende Nutzung

Im Bereich „Schönbühl“ besteht die Anlage des 1859 errichteten Jugendheims Schönbühl. Dazu gehören unter anderem Schulgebäude, Werkstattgebäude, Stallungen und Gewächshäuser sowie eine Turnhalle, ein Verwaltungskomplex und mehrere Wohngruppenhäuser. Mit Aufgabe des Jugend- und Ausbildungsheimes Schönbühl im Jahr 2001 wurden sämtliche Immobilien vernachlässigt, so dass ein schleichender Zerfall der Einrichtungen bis zum heutigen Tag eingesetzt hat.

Südlich des Plangebiets befinden sich Wohngebäude die einst der Unterbringung der Mitarbeiter und Lehrkörper des Jugendheims dienten. Diese wurden zeitweise zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Anschließend wurden die Saffrichhof-Häuser mit 24 Wohnungen in Wohneigentum umgewandelt und an Eigentümer verkauft.



Abbildung 5: Luftbild mit Plangebiet, Quelle: LUBW

### 3.5 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 6934/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 6934 und 6953.

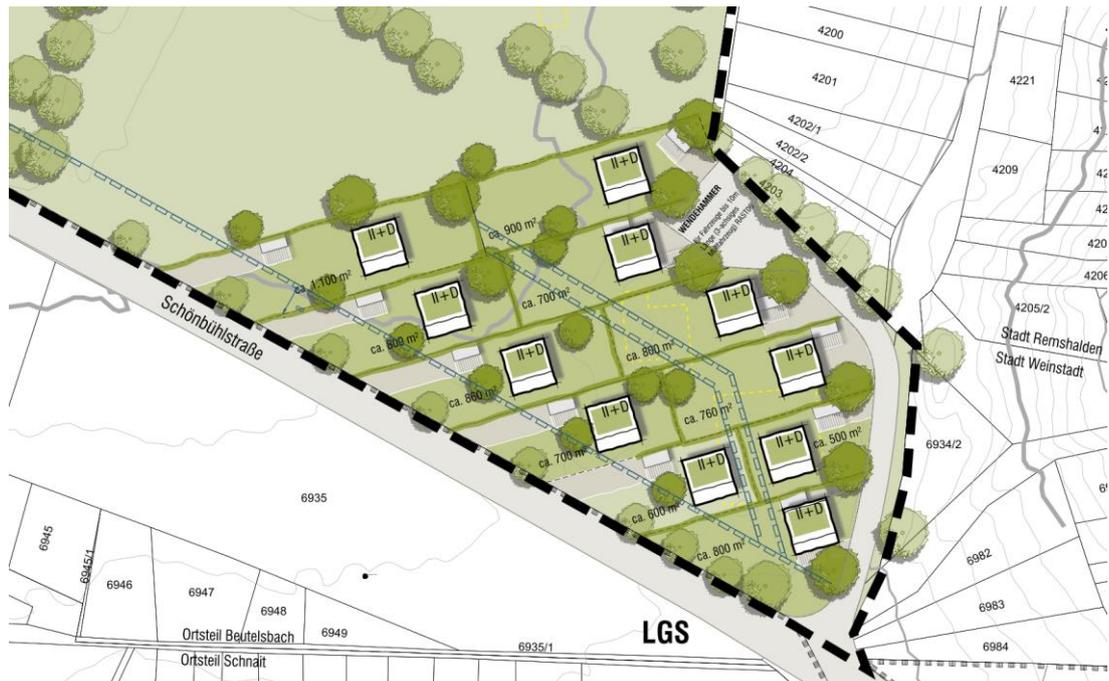
Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## 4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine größtmögliche Renaturierung des Plangebiets vor. Die vorhandene bauliche Substanz soll abgebrochen werden, um die Störung des Landschaftsraums zu minimieren und den Naturraum wiederherzustellen. Lediglich im südlichen Bereich, soll eine verträgliche Erweiterung der Wohngebäude vom Saffrichhof auf dem südlichen Teil der Schönbühlfläche entstehen, um die bestehende Bebauung abzurunden und die Rentabilität der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen zu gewähren.

Das Konzept des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH sieht elf locker angeordnete Einzelhäuser mit begrünten Flachdächern vor, die sich sensibel in die landschaftliche Umgebung einbauen lassen. Vorgesehen sind zwei Vollgeschossen, die mit einem reduzierten „Staffelgeschoss“ ergänzt werden können.

Die Erschließung der westlich gelegenen Gebäude erfolgt über die bestehende Schönbühlstraße. Der östliche Bereich des Plangebiets wird über eine neue Strichstraße erschlossen. Um die Verkehrserzeugung weiterhin gering zu halten, werden die Wohneinheiten auf maximal zwei je Gebäude begrenzt.



**Abbildung 6:** Städtebauliches Konzept Schönbühl, Variante 3, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stand 14.08.2020

## 5 Erschließung

### 5.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt über die schmale, mit wenigen Ausweichstellen bestückte Schönbühlstraße, die an den Ortsteil Beutelsbach angeschlossen ist.

Laut „Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Areals Jugendheim Schönbühl“ des Ingenieurbüros Karajan von 2008 (untersucht wurde: Weingut, Weinseminar mit Gastronomiebetrieb und Wohnen) weist die Schönbühlstraße nicht durchgängig eine Fahrbahn auf, die einen Begegnungsverkehr ohne Gefährdungspotential zulässt. Berechnungen der nicht signalisierten Knotenpunkte im Ortskern führten zu dem Ergebnis, dass die Verkehrsqualität an allen Knotenpunkten ausreicht und dass lediglich bei außergewöhnlichen Verkehrsaufkommen mit einer zeitweisen Überlastung zu rechnen ist, allerdings ist für die Anwohner der Durchfahrtsstraße im Ortskern Beutelsbach mit einer höheren Verkehrsbelastung zu rechnen.

Die alternativ angedachten Erschließungen über Grunbach (Machbarkeitsstudie „Weißer Weg“ zur Erschließung Schönbühl, Büro Karajan Mai 2008) oder über einen Abzweig von der Straße nach Manolzweiler (Feldweg) sind ebenfalls sehr schmal. Auf der ganzen Länge der beiden Alternativen wäre teilweise sogar beidseitig Grunderwerb für die notwendige Ausbaubreite notwendig. Eine Geh- und Radwegeplanung am Weißen Weg müsste hier dann ebenfalls Berücksichtigung finden. Die alternativen Erschließungsmöglichkeiten liegen innerhalb der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets. In einem Schreiben des Landratsamts wird ein Ausbau als ökologisch sehr bedenklich angesehen. Eingriffe in wertvolle Streuobstwiesen und den Artenschutz widersprechen der festgesetzten

Landschaftsschutzverordnung und des vorhandenen Grünzuges. Ein Ausbau der drei Erschließungsmöglichkeiten erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsschutzes.

Ergänzend wurde im August 2009 vom Büro Karajan eine Ermittlung über das bisher zulässige Verkehrsaufkommen des Schönbühl Weinstadt (Jugendheim incl. Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Bebauungsplans) erarbeitet.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die vorhandene Erschließung nur eine eingeschränkte Nutzung der Flächen „Schönbühl“ und „Saffrichhof“ möglich macht und alle Ausbauvarianten enorme Kosten und einen großen Eingriff in Natur und Landschaft erzeugen. Die Erschließung war im Lauf der Jahre immer wieder Diskussionspunkt in allen Gesprächen. Die geringe Breite der Schönbühlstraße ohne Gehweg und mit nur wenigen Ausweichstellen, sehr hohe Ausbaukosten, der große Eingriff in Natur und Landschaft sowie die bereits hohe Verkehrsbelastung des Ortskerns Beutelsbach bei bisher zulässiger Bebauung, ist der Grund, die Flächen nicht über das bisher zulässige Maß an Verkehrserzeugung hinaus zu entwickeln.

Durch die vorliegende Planung mit ca. 11 Häusern ist ein im Vergleich zur vorhergehenden Nutzung deutlich geringeres Verkehrsaufkommen zu erwarten, sodass von einer ausreichenden Erschließung über die Schönbühlstraße ausgegangen wird.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt zum einen über die Schönbühlstraße und zum anderen über eine neu zu planende Stichstraße. *Evt. zusätzliche Flächenbedarfe zum Wenden und für Sichtfenster werden bis zur Offenlage im Rahmen der Erschließungsplanung der neuen Stichstraße ermittelt und ggf. in den Bebauungsplan übernommen.*

## 5.2 Ver- und Entsorgung

Parallel zur Schönbühlstraße verläuft eine der Hauptwasserversorgungsleitungen der Landeswasserversorgung mit einem Innendurchmesser von ca. 1000 mm, die bis nach Stuttgart die Versorgung übernimmt. Diese Leitung muss weiterhin gesichert und darf nicht überbaut werden.

Die Wasserversorgungsleitungen und die Speicheranlage auf dem Schönbühl bedürfen zum weiteren Gebrauch einer umfassenden Sanierung, bzw. werden für die entfallenden Gebäude entfernt. Zudem bestehen umfassende Sanierungserfordernisse der Abwasserbeseitigung über Remshalden -Grundbach. Die Wasser Ver- und Entsorgung des Plangebiet befindet sich derzeit in Privatbesitz, soll aber von den Stadtwerken sowie der Stadtentwässerung übernommen werden.

Im Gebiet besteht eine getrennte Entsorgung des Regen- und Schmutzwassers. Geplant ist eine neue Ver- und Entsorgung der geplanten Wohnhäuser mittig zwischen den Grundstücken, ein entsprechendes Leitungsrecht wurde bereits in den Vorentwurf des Bebauungsplans aufgenommen.

*Weitere Planung folgt zum Entwurf.*

*Auch Versorgungsflächen für Elektrizität werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

## 6 Gutachten / Untersuchungen

### 6.1 Artenschutz

Im Rahmen des begonnenen Verfahrens zum BP „Saffrichhof 1. Änderung“ wurde 2016, im Auftrag des Investors, vom Büro PE Peter Endl eine Habitatpotenzialanalyse, eine faunistische Sonderuntersuchung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien) und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Demnach treten Vorkommnisse von geschützten Arten auf, die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

Auf die „Endl, Peter, Faunistische Sonderuntersuchung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien) zum Bebauungsplan „Saffrichhof“, Filderstadt, 23.02.2016“, die „Endl, Peter, Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse zum Bebauungsplan „Saffrichhof“, Filderstadt, 24.02.2016“ und die „Endl, Peter, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) zum Bebauungsplan „Saffrichhof 1- Änderung“, Filderstadt, 24.02.2016“ wird verwiesen. Sie liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Die Ergebnisse der bereits erfolgten Untersuchungen, die zum Teil auch die Flächen des Schönbühls betreffen, sind in den Vorentwurf bereits eingearbeitet. In 2021 wird eine aktualisierende und ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

## 7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigelegt. Nachfolgend ist eine Zusammenfassung abgebildet:

*Der Umweltbericht folgt zum Entwurf. Ein Scoping-Papier liegt dem Vorentwurf des Bebauungsplans bei.*

# **8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

## **A1 Art der baulichen Nutzung**

### **A1.1 WR – Reines Wohngebiet**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich am angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Saffrichhof“. Durch die besondere Lage des Plangebietes als Weiler ca. drei Kilometer entfernt von den angrenzenden Ortschaften inmitten eines Regionalen Grünzuges und eines Landschaftsschutzgebietes sind restriktive Festsetzungen notwendig, um die umgebende Landschaft zu schützen und das Landschaftsbild nicht weiter als im Bestand zu beeinflussen.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig. Diese Nutzungen verursachen unter Umständen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Zudem wird das Landschaftsbild durch z.B. notwendige Werbeanlagen für diese Nutzungen oder beispielsweise durch Mobilfunkanlagen als nicht störender Gewerbebetrieb negativ beeinflusst.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

### **A2.1 Grundflächenzahl**

Die Festsetzung entspricht der vorgesehenen lockeren Bebauung, zum Teil wird bei den größeren Grundstücken die Überbaubarkeit mit Hauptanlagen durch die Baufenster (überbaubare Grundstücksflächen) weiter eingeschränkt.

### **A2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Vorgesehen ist die Zulässigkeit von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen. Durch die getroffenen Festsetzungen (GH max.) kann ein Dachgeschoss optisch als III Geschoss entstehen, jedoch nicht als Vollgeschoss realisiert werden. Durch die Begrünung der Flachdächer stellt die Festsetzung somit einen maßvollen Übergang zur freien Natur am Gebietsrand dar.

### **A2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus max. Gebäudehöhe in Verbindung mit der Bezugshöhe und der Festsetzung der max. Anzahl der Vollgeschosse entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen, jedoch dennoch gewährleisten, dass sich die

Dimensionierung der Baukörper in verträglichem Maße in das Landschaftsbild einfügt.

### **A3 Bauweise**

Die Festsetzung einer Einzelhausbebauung in offener Bauweise soll das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild, die Einbindung in das Landschaftsbild und eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens gewährleisten.

### **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche als relativ enge „Einzelbaufenster“ wird gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten und die notwendigen Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden freigehalten werden. Die Größe der „Baufenster“ lässt dennoch einen ausreichenden Spielraum bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben zu.

#### **A4.1 Nebenanlagen**

Um die Versiegelung auch durch Nebenanlagen nicht übermäßig zu erhöhen, wurde die Anzahl und Größe der möglichen Nebenanlagen beschränkt. Dies hat aber nicht nur ökologische Gründe, auch aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden.

### **A5 Stellplätze, Garagen**

Ziel des Bebauungsplans ist es das Gebiet im verträglichen Maße mit der umgebenden Landschaft zu entwickeln. Um eine geordnete Entwicklung zu erreichen, sind Garagen großteils nur im nördlichen Bereich der Grundstücke oder innerhalb der Baufenster zulässig. Die Festsetzung berücksichtigt, dass die südlichen Gartenbereiche nicht durch Garagen und Nebengebäude verbaut werden.

Trotz der großzügig ausgewiesenen Flächen für Garagen/Carports/Stellplätze muss darauf geachtet werden, dass eine Grenzbebauung entlang den einzelnen Nachbargrenzen maximal 9m nicht überschreiten darf (§ 6 Abs. 1 LBO). Somit ist es nicht möglich eine Garage mit dem direkt vorgelagerten überdachten Stellplatz (Carport) zu errichten.

Im Bereich der Leitungsrechte sind Garagen und Carports nicht zulässig. Aus diesem Grund werden in diesem Bereich lediglich Flächen für offene Stellplätze vorgesehen.

### **A6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die für das Plangebiet erarbeiteten Verkehrsuntersuchungen haben gezeigt, dass die vorhandene Erschließung nur eine eingeschränkte Nutzung der Flächen „Schönbühl“ und „Saffrichhof“ möglich macht und alle Ausbauvarianten enorme Kosten und einen großen Eingriff in Natur und Landschaft erzeugen würden.

Daher wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt, um das Gebiet nicht über das bisher zulässige Maß an Verkehrserzeugung hinaus zu entwickeln.

Zudem wurde diese Festsetzung notwendig, um die gestalterische Qualität des Gebiets zu sichern und Nutzungskonflikte, die insbesondere durch das Verkehrsaufkommen und den Stellplatzbedarf entstehen, zu vermeiden.

## **A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

### **A7.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

*Konkretisierung folgt zum Entwurf.*

## **A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A8.1 FNL – Renaturierung**

Im Bereich der FNL-Fläche soll der komplette Gebäudebestand abgerissen, die Erschließungsfläche entsiegelt und zurückgebaut und das Gelände wieder in einen naturnahen Zustand versetzt werden. Die Festsetzung trägt somit zu einer Verbesserung der Biotopqualität sowie weiterer Schutzgüter des Naturhaushaltes bei.

*Konkretisierung folgt zum Entwurf.*

### **A8.2 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Dachdeckung**

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Flächen zu sammeln und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Wenn durch ein Gutachten die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen wird, können auch anstelle der Zisterne für ein durchschnittliches Regenereignis ausgelegte Versickerungsmulden errichtet werden. Auch hier muss ein Notüberlauf in die Kanalisation bestehen.

### **A8.3 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

### **A8.4 Außenbeleuchtung**

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich Natriumdampf-Hochdrucklampen und LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

### **A8.5 CEF 1: Anbringen von Nistkästen**

Durch das Vorhaben entsteht ein bau- und anlagebedingter Lebensraumverlust von gebäudebewohnenden Vogelarten im vorhandenen Gebäudebestand. Dieser soll durch die Festsetzung ausgeglichen werden. Die notwendige Anzahl von Vogelnistkästen bzw. Fledermauskäsen ergibt sich aus der Anzahl der im Vorhabensbereich beeinträchtigten Vögel. Hinweise bei der Auswahl der Nisthöhlen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

### **A8.6 Vermeidungsmaßnahme V1: Schutz der Baumbestände**

Der Schutz der Baumbestände vor baubedingten Beeinträchtigungen soll randlich baubedingte Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten busch- und baumbewohnender Vogelarten ausschließen.

### **A8.7 Vermeidungsmaßnahme V2: Rodung von Gehölzen**

Die Rodung der vorhandenen Gehölze muss außerhalb der Brutzeit der Vogelarten erfolgen, um baubedingte Störungen sowie die Tötung und Verletzung baumbewohnender Vogelarten in den Baumbeständen zu vermeiden.

### **A8.8 Vermeidungsmaßnahme V3: Bauzeitenregelung**

Die Festsetzung dient der Vermeidung randlich baubedingte Störungen streng geschützter Arten und der gebäudebewohnenden europäischen Vogelarten mit der Folge der Aufgabe und Vergrämung aus Brutrevieren.

## **A9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die Festsetzung dient der Sicherung der bestehenden Wasserleitung der Landeswasserversorgung sowie einer geplanten Leitung innerhalb des Plangebiets.

## **A10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A10.1 Pflanzbindung**

#### **pb 1 Pflanzbindung – Einzelbäume**

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

### **A10.2 Pflanzzwang**

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

#### **Pflanzzwang 1 (pz 1) – Ortsrandeingrünung**

Mit der Festsetzung der Ortsrandeingrünung (pz 1) soll ein Gehölzstreifen zur Gestaltung des Ortsrands und optischen Einbindung der Bebauung entstehen. Mit der Anlage der Grünstrukturen entstehen darüber hinaus Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

#### **Pflanzzwang 2 (pz 2) – Dachbegrünung**

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überfluswasser erst zeitverzögert in das Gewässer ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Dachbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt wurden, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten. Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

#### **Pflanzzwang 3 (pz 3) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche**

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

Zusätzlich soll damit erreicht werden, dass Pflanzbeete in den privaten Vorzonen der Gebäude nicht flächig mit Steingestaltungen bedeckt werden, also keine sogenannten „Steingärten“ entstehen, sodass auch in diesen Bereichen die Begrünung des Gebietes im Vordergrund steht.

## **A11 Flächen zur Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

## **9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### **B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **B1.1 Dachform/-neigung**

Durch die Festsetzungen werden die Außenwirkung des Plangebietes gerade im Hinblick auf den Übergang zur freien Landschaft, sowie die Wohnqualität berücksichtigt. Die topographisch exponierte Lage des Plangebietes macht eine gestalterische Regelung notwendig.

#### **B1.2 Dachdeckung**

Die zwingende Begründung der Dächer der Hauptgebäude und der Garagenbauten sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

### **B2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

#### **B2.1 Einfriedungen**

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Die Durchlässigkeit von Einfriedungen vergrößert Pflanzen und Tieren den Lebensraum.

Als offen gelten Einfriedungen, deren Zaunteile schmaler sind als die Zwischenräume.

#### **B2.2 Stützmauern**

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz der Nachbarschaftlichen Belange.

### **B3 Stellplatzverpflichtung**

Gem. § 74 Abs.2 Nr. 2 LBO-BW kann durch Satzung bestimmt werden, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs.1 LBO) auf bis zu 2 Stellplätze je Wohnung erhöht wird, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Von dieser Möglichkeit wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schönbühl – 1. Änderung“ Gebrauch gemacht. Insbesondere aufgrund der Lage, ca. 2,5 km entfernt vom Ortsrand Beutelsbach ist zu erwarten, dass je Haushalt in der Regel mindestens zwei Kfz vorhanden sind. Öffentlicher Nahverkehr besteht im Plangebiet derzeit nicht.

Es ist davon auszugehen ist, dass Wohnungen mit weniger als 50m<sup>2</sup> Wohnfläche lediglich von einer Person bewohnt werden und somit auch nur ein Stellplatz für diese Wohnung benötigt wird, dies wurde bei der Festsetzung berücksichtigt.

## 10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 7,45 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Wohngebietsfläche (netto):	ca. 8.690 qm
FNL-Fläche:	ca. 64.630 qm
Verkehrsfläche:	ca. 1.150 qm

## 11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind durch die „Schönbühlstraße“ verkehrstechnisch erschlossen. Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung müssen jedoch für die Neubebauung neu geplant werden.

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich im Eigentum eines privaten Investors. Entsprechend der Satzung der Stadt Weinstadt, müssen diese zur Entwicklung des Gebiets zu Wohnbauzwecken durch die Stadt erworben werden

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren.

## 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung der Vorhaben wird der Naturraum unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wiederhergestellt. Zudem entsteht in geringfügigem Maße neuer Wohnraum, der die bestehende Bebauung abrunden und die Rentabilität der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen gewährt.

**Hinweis:** Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Weinstadt, den

.....

Thomas Deißler, 1. Bürgermeister