

**BU Nr. 020/2022****1. Änderung der Satzung der Stadt Weinstadt über die Veränderungssperre „Schönbühl - 1.Änderung,, im Stadtteil Beutelsbach**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	24.02.2022	öffentlich
Gemeinderat	24.03.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils geltenden Fassung wird die erste Verlängerung der Veränderungssperre „Schönbühl – 1. Änderung“ im Stadtteil Beutelsbach als Satzungsänderung beschlossen.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	500 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	256.900 Euro
Haushaltsplan Seite:	367
Produkt:	51.10.0200 - Stadtplanung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	-
Produktsachkonto:	42718000
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

4.2 Planen, Bauen, Wohnen
4.8 Landschaft und Ökologie

Verfasser:

01.02.2022, Stadtplanungsamt, Folk

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
	Scharmann,		Zustimmung
Oberbürgermeister	Michael,	15.02.2022	
	Oberbürgermeister		
Dezernat II	Deißler, Thomas,	08.02.2022	Zustimmung
	Erster Bürgermeister		

Baurechtsamt	Sehl, Karin	02.02.2022	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	04.02.2022	Zustimmung

Sachverhalt:

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 standen auf Grund der historischen Nutzung (Jugendheim und dessen Mitarbeiter- bzw. Lehrerwohnungen) in engem funktionalem und städtebaulichem Zusammenhang. Für den Bebauungsplan „Schönbühl“ ist als Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet – Jugendheim des Landeswohlfahrtsverbandes Württemberg–Hohenzollern“ festgesetzt. Im Bebauungsplan „Saffrichhof“ ist ein „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Gebiete liegen in exponierter Lage und sind umgeben von Landschaftsschutzgebieten und regionalen Grünzügen.

Mit der Aufgabe des Jugendheimes Schönbühl im Jahr 2001 sind sämtliche Immobilien in Privateigentum übergegangen. Die baulichen Schäden sind heute so massiv, dass die Gebäude wirtschaftlich kaum zu ertüchtigen sind. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung erlaubt keine zukunftsfähige Nutzung der Flächen im Bebauungsplan Schönbühl, wohingegen der angrenzende Saffrichhof weiterhin bewohnt wird.

Die genannten Verhältnisse erfordern bauleitplanerische Maßnahmen, um die städtebauliche Ordnung abseits der Siedlungsbereiche sicherzustellen. Unter Berücksichtigung verschiedener Entwicklungsmöglichkeiten und Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange wurde ein Konzept zur Neuordnung des Schönbühls erarbeitet. Zielsetzungen sind der durch die Bauleitplanung gesicherter Rückbau und die Renaturierung der ehemals als Jugendheim genutzten Flächen. Lediglich eine untergeordnete Teilfläche, die im direkten räumlichen Kontext zur weiter genutzten Bebauung des Saffrichhofs steht, soll mit neuer Wohnbebauung abgerundet werden, um die dort vorhandene Erschließung zu nutzen und auch die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes zu verbessern.

Angesichts andauernder Kaufverhandlungen und gegensätzlicher Entwicklungsvorstellungen des derzeitigen Eigentümers sowie komplexer Planungsanforderungen im Zusammenhang mit der Renaturierung und Erschließung der Flächen konnte das in Aufstellung befindliche Bebauungsplanverfahren nicht innerhalb der zweijährigen Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Rechtskraft gebracht werden.

Um die beschriebenen Ziele zu sichern, ist es erforderlich, die Veränderungssperre „Schönbühl – 1.Änderung“ gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB zu verlängern. Damit soll während des gleichnamigen Bebauungsplanaufstellungsverfahrens 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. Die Stadt Weinstadt hält weiterhin an der beschriebenen Zielsetzung zur Neuordnung des Gebietes fest und treibt das Bauleitplanverfahren weiter voran.

1. Änderung der Satzung der Stadt Weinstadt über die Veränderungssperre „Schönbühl - 1. Änderung“ in dem Stadtteil Beutelsbach

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 Abs. 1 Satz 3 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 24.03.2022 die erste Verlängerung der Veränderungssperre „Schönbühl – 1. Änderung“ in dem Stadtteil Beutelsbach als Satzungsänderung beschlossen.

§ 1

Verlängerung der Veränderungssperre

Die Geltungsdauer der Satzung über die Veränderungssperre „Schönbühl – 1. Änderung“, in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung am 13.05.2020, wird gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich umfasst wie bisher 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

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen wie bisher:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.

§ 4

In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten

Die Satzungsänderung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 BauGB). Die geänderte Satzung über die Veränderungssperre „Schönbühl – 1. Änderung“ tritt außer Kraft, sobald für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan rechtskräftig wird; spätestens jedoch nach Ablauf eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Änderungssatzung (§ 17 Abs. 4 u. 5 BauGB).