

**BU Nr. 053/2023****Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften "Schönbühl - 2. Änderung und Erweiterung" im Stadtteil Beutelsbach**
- Einstellung des Verfahrens "Schönbühl - 1. Änderung"
- Aufstellungsbeschluss "Schönbühl - 2. Änderung und Erweiterung"

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	20.04.2023	öffentlich
Gemeinderat	04.05.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Das mit Aufstellungsbeschluss vom 07.05.2020 (BU 032/2020), öffentlich bekanntgemacht am 13.05.2020, begonnene Bebauungsplanverfahren „Schönbühl – 1. Änderung“ wird eingestellt.
2. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens „Schönbühl - 2. Änderung und Erweiterung“ für den im Lageplan (Anlage) vom 24.03.2023 dargestellten Bereich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB mit neuen Zielen und Zwecken aufzustellen. Gleichzeitig werden auch die Örtlichen Bauvorschriften neu aufgestellt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die für die Aufstellung des Bebauungsplans „Schönbühl - 2. Änderung und Erweiterung“ erforderlichen Schritte einzuleiten.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	Die genauen Kosten sind im weiteren Verlauf zu ermitteln.
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	635.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	374
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

4.2.6 Kommunale Immobilienpolitik und Management der Infrastruktur

4.7.1 Energie und Klima – Energiesicherheit, Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Verfasser:

24.03.2023, Stadtplanungsamt, Wagner

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	11.04.2023	Zustimmung
Stadtplanungsamt	Folk, Dennis	06.04.2023	Zustimmung
Baurechtsamt	Sehl, Karin	06.04.2023	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	05.04.2023	Zustimmung

Sachverhalt:

Einstellung des Verfahrens Schönbühl 1. Änderung, Rückblick zu den bisherigen Zielen und Zwecke der Planung:

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. Damals war die Zielsetzung, eine Erziehungsanstalt mit weitgehender Isolation, abgeschirmt von den sonstigen Ortsteilen zu schaffen. Aus diesem Grunde wurde die Fläche fernab von bebauten städtischen Gebieten als Solitär und Sonderform etabliert. Diese ortsspezifisch vorzufindende Sondernutzung ist seit 2001 aufgegeben. Mit Aufgabe des Jugend- und Ausbildungsheimes Schönbühl wurden sämtliche Immobilien vernachlässigt, so dass ein Zerfall der Einrichtungen bis zum heutigen Tag eingesetzt hat. Die baulichen Schäden sind massiv. Eine Nachnutzung der überwiegenden Gebäude ist wirtschaftlich nicht mehr darstellbar. Aufgrund der außergewöhnlichen Lage und den hiermit verbundenen Erschließungseinschränkungen ist es ein vorrangiges städtebauliches Ziel der Stadt Weinstadt, den Bereich soweit wie möglich zu renaturieren. Die vorhandene bauliche Substanz im Schönbühl soll abgebrochen und der Naturraum unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wiederhergestellt werden.

Am 07.05.2020 wurde von der Stadt Weinstadt für den Bereich des Bebauungsplans „Schönbühl“, der rund 74.970 m² umfasst, die Aufstellung der 1. Änderung beschlossen, mit dem Ziel, die Fläche größtenteils zu renaturieren und lediglich im südlichen Teil eine Fläche für 13 Wohneinheiten schaffen. Es sollte damit die bestehende Bebauung Saffrichhof abgerundet und die Rentabilität der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen gewährleistet werden. In diesem Rahmen wurde am 11.05.2022 auch eine Änderung der Veränderungssperre für diesen Bereich erlassen, welche im Mai 2023 außer Kraft tritt.

Derzeit erstellt die Stadt Weinstadt ein gesamträumliches Konzept mit Potentialanalyse für Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Windkraftanlagen zur Umsetzung der von der Bundes- und Landesregierung vorgegebenen Ziele zum Ausbau der erneuerbaren Energien. Gleichzeitig hat sich die Stadt Weinstadt das Ziel gesetzt, bis 2035 klimaneutral zu werden. Die Fläche Schönbühl ist im Rahmen der Planungen zur Energiewende als Potentialfläche zur nachhaltigen Energiegewinnung in den Fokus geraten, was zu der vorliegenden Änderung der Planungszeile führt.

Der bisherige Geltungsbereich „Schönbühl - 1. Änderung“ umfasste 7,5 ha und verfolgte eine andere Zielrichtung. Für den Ausbau der erneuerbaren Energien sollen auch angrenzende Flächen mit in das Verfahren aufgenommen werden. Deshalb wird das Bebauungsplanverfahren „Schönbühl - 1. Änderung“ nicht weiterverfolgt.

Aufstellungsbeschluss „Schönbühl – 2. Änderung und Erweiterung“, neue Ziele und Zwecke:

Als ein Beitrag der Stadt Weinstadt zur Energiewende und zum Klimaschutz wird derzeit eine gesamträumliche Konzeption mit Potentialanalyse für Freiflächenphotovoltaikanlagen sowie ein gesamträumliches Konzept für regionalbedeutsame Windkraftanlagen auf den Gemarkungen von Weinstadt durchgeführt. Dies erfolgt im Auftrag der Stadt unter der Federführung des Stadtplanungsamtes, in enger Abstimmung mit den Stadtwerken Weinstadt, durch ein im Dezember 2022 beauftragtes Planungs- und Ingenieurbüro.

Die Potenzialanalyse ermittelt Potentialflächen für mögliche Freiflächenphotovoltaikanlagen im Außenbereich unter Berücksichtigung planungsrechtlicher Restriktionen sowie weiterer Kriterien des Natur- und Artenschutzes, des Landschaftsbildes, der Wirtschaftlichkeit und

Erschließung mit dem Ziel der Bündelung der Anlagen. Zu den möglichen Potentialflächen werden in einem zweiten Schritt die einzelnen Kriterien mit den ermittelten Restriktionen grafisch und tabellarisch aufbereitet und in Form von Flächensteckbriefen mit Datenblättern zusammengestellt.

In dem Bereich Schönbühl im Ortsteil Beutelsbach wird eine Bündelung von Potentialflächen möglich sein.

Das Plangebiet des bestehenden Bebauungsplans „Schönbühl“ mit Erweiterungsfläche nach Norden stellt aufgrund der Hanglage und Größe, in Bezug auf Exposition, Geländeausrichtung und Neigung sowie des Landschaftsbildes eine ideale Fläche für eine Freiflächenphotovoltaikanlage dar. Landschaftsplanerische und regionalplanerische Restriktionen betreffen hier nur die kleinere nördliche Teilfläche. Zu diesen Themen werden bereits Abstimmungen mit den zuständigen Behörden geführt. Artenschutzrechtliche Belange werden in einer ergänzenden Untersuchung aufgezeigt. Restriktionen durch den nördlich angrenzenden Waldbestand sowie die Nähe zur Wohnbebauung (Saffrichhof im Süden und einzelne Wohngebäude im Norden) werden im weiteren Verfahren geklärt. Das bisherige städtebauliche Ziel, die Konversionsfläche des ehemaligen Jugendheims durch Abbruch und Renaturierung ökologisch aufzuwerten, kann mit der Solarnutzung kombiniert und weiterverfolgt werden.

Nordwestlich, angrenzend zu dem erweiterten Geltungsbereich, plant der Zweckverband Landeswasserversorgung ebenfalls eine Photovoltaikanlage auf dem Bauwerk des Wasserversorgungshochbehälters mit circa 1 Hektar Fläche.

Das nun angestrebte Bebauungsplanverfahren „Schönbühl - 2. Änderung und Erweiterung“ soll für mögliche Investoren einer Photovoltaik Freiflächenanlage Planungssicherheit schaffen. Mit einer umsetzbaren Potentialfläche von mehr als 10 Hektar ist die Grundlage für entsprechend wirtschaftliche Vorhaben- und Erschließungsplanungen gegeben.

Ziel und Zweck der Planung ist es daher, die Flächen zur Nutzung solarer Energie bereitzustellen und gleichzeitig eine ökologische Aufwertung der Fläche zu erlangen. Hierzu soll der bauliche Altbestand abgebrochen, der Bereich soweit wie möglich renaturiert und die Störungen im Landschaftsraum minimiert werden. Durch die Verknüpfung mit einer Freiflächenphotovoltaikanlage lassen sich die Renaturierungsmaßnahmen und ökologischen Aufwertungen wirtschaftlich darstellen.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. In dem rund 123.530 m² (ca. 12,4 ha) großen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schönbühl - 2. Änderung und Erweiterung“ ist die Festsetzung eines Sondergebiets (Art der baulichen Nutzung) für Freiflächenphotovoltaikanlagen mit flankierenden ökologischen Festsetzungen zur Renaturierung geplant. Sonstige Nutzungsanforderungen an die Fläche werden im weiteren Verfahren geprüft.

Erlass einer neuen Veränderungssperre und Vorkaufsrechtsatzung

Zur Sicherung der neuen Ziele wird für den Bereich „Schönbühl - 2. Änderung und Erweiterung“, eine neue Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen. Damit soll während des Bebauungsplanverfahrens 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.

Des Weiteren wird eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt Weinstadt nach § 25 BauGB erlassen, um die künftige Umsetzung der planerischen Ziele – mit der erneuerbaren Energiegewinnung und der Renaturierung als öffentlichen Zweck – im Gewinn Schönbühl zu gewährleisten.

Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Laut Regionalplan der Region Stuttgart umfasst das Plangebiet des Bebauungsplan Schönbühl 2. Änderung und Erweiterung neben der im Regionalplan als Siedlungsfläche Schönbühl dargestellten Fläche auch landwirtschaftliche Flächen. Das Gebiet ist von einem Regionalen Grünzug umgeben, der im Norden das Plangebiet überlagert. Nördlich des Plangebietes ist die Lage eines Wasserbehälters dargestellt.

Das Landschaftsschutzgebiet „Kappelberg, Kernen, Haldenbach-, Strümpfelbach- und Beutelsbachtal mit angrenzenden Höhen“ ragt im Norden in das Plangebiet hinein.

Ein für die übergeordneten Planungs- und Genehmigungsbehörden relevantes Kriterium bei der in Betracht zu ziehender Erteilung von Befreiungen von planungsrechtlichen Restriktionen bei Landschaftsschutzgebieten und Herausnahme von Teilflächen bei regionalen Grünzügen ist eine standortbezogene Bündelung von Potentialflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, siehe oben.

Das Gebiet „Schönbühl“ ist in der 14. Änderung des Flächennutzungsplans des Planungsverbandes Unteres Remstal als „Sonstiges Sondergebiet“ und im nördlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren entsprechend den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans geändert werden.

Der Bebauungsplan „Schönbühl“ aus dem Jahre 1986 setzt eine Sonderfläche „Jugendheim des Landeswohlfahrtsverbandes Württemberg –Hohenzollern“ fest. Der Bebauungsplan wird durch die Neuaufstellung außer Kraft gesetzt.

Fachplanungen

Erschließung:

Die Erschließung war im Laufe der Jahre immer wieder Diskussionspunkt in den Gesprächen. In den Jahren 2008 und 2009 wurden Verkehrsuntersuchungen zur Erschließung des Schönbühl mit unterschiedlichen Nutzungsperspektiven erstellt. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die vorhandene Erschließung nur eine eingeschränkte Nutzung der Flächen „Schönbühl“ möglich macht und ein Ausbau mit erheblichen Kosten sowie Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sind. Durch die geplante Entwicklung mit Freiflächenphotovoltaikanlagen ist hingegen von keiner Verschlechterung der verkehrlichen Erschließungssituation auszugehen. Ein Ausbau der Schönbühlstraße ist nicht erforderlich.

Wasser und Abwasser:

Die Planung der Photovoltaikanlagen löst keinen Bedarf eines zukünftigen Wasser- und Abwasseranschlusses für das Plangebiet aus. Durch die Photovoltaikanlagen entsteht keine nennenswerte Versiegelung der Fläche. Durch die Renaturierung, die Begrünung und Einsaat der Fläche wird die Bodenerosion durch Niederschläge und Winde minimiert und die Bodenversickerung von Niederschlagswasser hergestellt.

Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens werden artenschutzrechtliche Untersuchungen vorgenommen und bei Bedarf entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet und in die Konzeption übernommen.

Umweltbericht

Ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung wird im Rahmen des Verfahrens erarbeitet.

Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich von ca. 12,4 ha ergibt sich aus dem Lageplan vom 24.03.2023 und umfasst im Wesentlichen Grundstücke der Gemarkung Beutelsbach mit den Flurstücks-Nummern: Teilweise 4275, 6916/3, 6919, 6934 und 6953. Vollständig 6934/1 und 6934/3. Für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebiets ist der Lageplan vom 24.03.2023 maßgebend.

Anlage

Lageplan vom 24.03.2023 – Maßgeblicher Geltungsbereich
Bebauungsplan „Schönbühl - 2. Änderung und Erweiterung“