

**BU Nr. 133/2024**

**Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften  
"Schönbühl - 2. Änderung und Erweiterung" im Stadtteil Beutelsbach**  
- Zustimmung zum Bebauungsplanvorentwurf  
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit  
sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange  
- Beschluss zum Zielabweichungsverfahren sowie zum Befreiungsverfahren  
vom Landschaftsschutzgebiet

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	17.10.2024	öffentlich
Gemeinderat	24.10.2024	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

- 1.) Der Gemeinderat stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplans sowie der Örtlichen Bauvorschriften „Schönbühl - 2. Änderung und Erweiterung“ in Weinstadt-Beutelsbach, in der Fassung vom 27.09.2024, zu.
- 2.) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Schönbühl - 2. Änderung und Erweiterung“ vom 27.09.2024, durchzuführen.
- 3.) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung zu der Einreichung von Unterlagen für das Zielabweichungsverfahren vom Regionalen Grünzug sowie zu dem Befreiungsverfahren vom Landschaftsschutzgebiet.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.  
Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Kosten:

Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	-
Haushaltsplan Seite:	-
Produkt:	-
Maßnahme (nur investiver Bereich):	-
Produktsachkonto:	-
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	-
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	-

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

- 3.7 Erhaltung und Entwicklung der Landschaft
- 4.2 Planen und Bauen
- 4.2.6 Kommunale Immobilienpolitik und Management der Infrastruktur
- 4.7.1 Energie und Klima - Energiesicherheit, Klimaschutz und Nachhaltigkeit

**Verfasser:**

04.10.2024, Stadtplanungsamt, Wagner

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	10.10.2024	Zustimmung
Stadtplanungsamt	Wieser, Rebecca	08.10.2024	Zustimmung
Stadtwerke Weinstadt	Meier, Thomas	09.10.2024	Zustimmung

## **Sachverhalt:**

### **Stadtwerke Weinstadt erwerben Schönbühl und bauen Solar- / Photovoltaikpark**

Die Stadt Weinstadt plant zusammen mit den Stadtwerken Weinstadt auf dem Gelände des ehemaligen Jugend- und Ausbildungsheims Schönbühl sowie den nördlich und östlich daran angrenzenden Bereichen die Errichtung eines Solarparks. Auf einer Fläche von ca. 14,5 Hektar, wovon ca. 12,35 Hektar auf Weinstädter und ca. 2,15 Hektar auf Remshaldener Gemarkung liegen, sollen jährlich rund 15.000 MWh Strom nachhaltig erzeugt werden. Dies entspricht dem Stromverbrauch von rund 3.750 4-Personen-Haushalten oder 15.000 Personen. Neben der Energiegewinnung sollen Teile der Fläche für die Öffentlichkeit in Form eines Landschaftsparks nutz- und erlebbar gemacht werden. Zudem ist vorgesehen, dass die Bürgerschaft sich an der Freiflächen-Solaranlage beteiligen kann. Hierzu wurde durch den Gemeinderat die Gründung einer Energiegenossenschaft beschlossen (siehe BU 140/2024). Weitere Informationen sind außerdem unter <https://www.stadtwerke-weinstadt.de/willkommen/Projekt-Schoenbuehl> zu finden.

### **Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Schönbühl – 2. Änderung und Erweiterung“**

Am 04.05.2023 wurde im Gemeinderat Weinstadt die Aufstellung des Bebauungsplans mit den Örtlichen Bauvorschriften „Schönbühl – 2. Änderung und Erweiterung“ beschlossen (siehe BU 053/2024). Der räumliche Geltungsbereich von ca. 12,35 ha ergibt sich aus dem Lageplan vom 24.03.2023 (Siehe Anlage 1.1) und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke der Gemarkung Beutelsbach mit den Flurstücks-Nummern 4275, 6916/3, 6919, 6934, 6953 (jeweils teilweise) sowie 6934/1 und 6934/3.

Der Bebauungsplan „Schönbühl“ aus dem Jahre 1984 setzte eine Sonderfläche „Jugendheim des Landeswohlfahrtsverbandes Württemberg - Hohenzollern“ fest.

Diese Festsetzung wird außer Kraft gesetzt, sobald der neu aufzustellende Bebauungsplan „Schönbühl – 2. Änderung und Erweiterung“ rechtskräftig wird.

Des Weiteren wurden am 04.05.2023 zur Sicherung der neuen Ziele für den Geltungsbereich „Schönbühl - 2. Änderung und Erweiterung“, eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB und eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt Weinstadt nach § 25 BauGB erlassen (siehe BU 054/2023 und BU 069/2023). Diese beiden Verfahren dienen der Gewährleistung zur Umsetzung der planerischen Ziele, mit der erneuerbaren Energiegewinnung und der Renaturierung als öffentlichen Zweck, im Gewann Schönbühl. Die Gesamtkonzeption des Solarparks Schönbühl sieht eine Ausdehnung mit einer Fläche von ca. 2,15 Hektar auf der Gemarkung Geradstetten der Gemeinde Remshalden vor. Hierzu wird von der Gemeinde Remshalden in Kooperation mit der Stadt Weinstadt und den Stadtwerken Weinstadt ein separates Bebauungsplanverfahren aufgestellt.

## **Ziele und Zwecke der Planung**

Die Energiewende hat im Rahmen von Klimaschutz- und Versorgungssicherheitsaspekten für die Stadt Weinstadt in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Die Stadt Weinstadt hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2035 klimaneutral zu werden. Hierfür wurde im Zuge eines Förderprojekts des Bundes ein kommunaler Klimaschutzaktionsplan (KAP) erarbeitet, welcher ein umfangreiches Gesamtkonzept für die Stadt Weinstadt schafft und Strategien sowie Maßnahmen definiert. Beschlossen wurde er im Gemeinderat im Februar 2024 (siehe BU 018/2024). Ein Baustein stellt dabei die lokale Produktion eines Teiles des Strombedarfes auf eigener Gemarkung dar. Dadurch soll die Energieversorgungs-unabhängigkeit gestärkt und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Des Weiteren wurde im Dezember 2023 die Kommunale Wärmeplanung Weinstadt (KWP) im Gemeinderat beschlossen (siehe BU 239/2023). Die KWP bildet die Grundlage um eine klimaneutrale Wärmeversorgung, unter anderem mit solarer Energie, zu erreichen und dient der strategischen Planung zum Um- und Ausbau der Versorgungsinfrastruktur und Erschließungsplanung. (Siehe dazu auch <https://www.weinstadt.de/de/Klimaschutz/KAP> und <https://www.weinstadt.de/de/Stadt-Service/Klimaschutz/Kommunale-Waermeplanung>) 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 erarbeitet. 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 für mögliche Freiflächenphotovoltaikanlagen im Außenbereich berücksichtigt planungsrechtliche Restriktionen sowie weitere Kriterien des Natur- und Artenschutzes, des Landschaftsbildes, der Wirtschaftlichkeit und der Erschließung. Die Analyse ergab im Bereich des Schönbühls bereits eine Bündelung von gut bis sehr gut bewerteten Potentialflächen. Die gesamträumliche Konzeption mit den Potentialanalysen auf Weinstädter Gemarkungen ist jedoch noch nicht vollständig und somit noch nicht abgeschlossen.

Die Stadt Weinstadt plant daher im Bereich Schönbühl eine Bündelung der Freiflächensolarnutzung und damit einen großen Solarpark, welcher ca. rund 15 % des aktuellen Strombedarfes der Stadt abdecken kann. Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Schönbühl – 2. Änderung und Erweiterung“ vergrößert sich gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan „Schönbühl“ in Richtung Norden. Das Areal stellt aufgrund der Hanglage und Größe, in Bezug auf Exposition, Geländeausrichtung, Neigung sowie des Landschaftsbildes eine geeignete Fläche für eine Freiflächenphotovoltaikanlage dar. Landschaftsplanerische und regionalplanerischen Restriktionen betreffen lediglich eine 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 Planverfahren untersucht. Das bisherige städtebauliche Ziel, die Konversionsfläche des ehemaligen Jugendheims durch Abbruch und Renaturierung ökologisch aufzuwerten, wird in Verbindung mit der Solarnutzung weiterverfolgt. Durch das laufende Bebauungsplanverfahren „Schönbühl – 2. Änderung und Erweiterung“ wird Planungssicherheit für einen Solarpark mit Freiflächen-Photovoltaik geschaffen. Auf einer umsetzbaren Potentialfläche von über 10 Hektar ist die Grundlage für eine wirtschaftliche Realisierung des Solarparks gegeben.

Ziel und Zweck der Planung ist es daher, die Flächen zur Nutzung solarer Energie bereitzustellen und gleichzeitig eine ökologische Aufwertung der Flächen zu erlangen. Hierzu wurde der bauliche Altbestand, mit Ausnahme des großen Stallgebäudes welches unter anderem für den Artenschutz (Fledermäuse) erhalten bleibt, bereits weitestgehend abgebrochen. Die abgebrochenen Bereiche werden soweit als möglich renaturiert und die Störungen im Landschaftsraum minimiert. Durch die Verknüpfung mit der projektierten Freiflächenphotovoltaikanlage lassen sich Renaturierungsmaßnahmen und ökologische Aufwertungen wirtschaftlich darstellen.

### **Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Gebiet „Schönbühl“ ist in der 19. Änderung des Flächennutzungsplans des Planungsverbandes Unteres Remstal als „Sonstiges Sondergebiet“ und im nördlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans geändert. Laut dem Regionalplan der Region Stuttgart umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans „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. Das Landschaftsschutzgebiet „Kappelberg, Kernen, Haldenbach-, Strümpfelbach- und Beutelsbach- / Schweizerbachtal mit angrenzenden Höhen“ ragt im Norden in das Plangebiet, und somit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans, hinein. Zur Umsetzung der Planung sind Befreiungen von planungsrechtlichen Restriktionen in Landschaftsschutzgebieten und die Herausnahme von Teilflächen aus dem regionalen Grünzug nötig. Hierzu ist sowohl ein Zielabweichungsverfahren vom regionalen Grünzug als auch ein Befreiungsverfahren vom Landschaftsschutzgebiet erforderlich (siehe Anlage 7 und 8). Für die hierfür zuständigen übergeordneten Planungs- und Genehmigungsbehörden ist bei der Entscheidung von Bedeutung, dass eine standortbezogene Bündelung von Potentialflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen erfolgt. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

### **Fachplanungen und bereits durchgeführte Untersuchungen**

In den Jahren 2008 und 2009 wurden Verkehrsuntersuchungen zur Erschließung des Schönbühls mit unterschiedlichen Nutzungsperspektiven, beispielsweise als Schulungszentrum oder Sport- und Wellnesseinrichtung, 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 Freiflächenphotovoltaik-Anlagen ist hingegen von keiner Verschlechterung der verkehrlichen Erschließungssituation auszugehen. Ein Ausbau der Schönbühlstraße ist nicht erforderlich. 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 gewährleistet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden bereits artenschutzrechtliche Untersuchungen vorgenommen und der Bedarf an entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet und in die Konzeption des Bebauungsplanvorentwurfs übernommen (Siehe Anlage 6). Im Rahmen der Fertigung des Bebauungsplanvorentwurfs wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht beinhaltet unter anderem eine Bestandsbeschreibung sowie die Umweltauswirkungen der Planung. Des Weiteren ist eine Eingriffs- und Ausgleichs-bilanzierung, die an Hand von Ökopunkten gegenübergestellt wird, enthalten. Der Vorentwurf des Umweltberichtes vom 27.09.2024 liegt diesem Verfahrensschritt nun vor (siehe Anlage 5).

### **Solar- und Landschaftspark Schönbühl in der Region Stuttgart**

Die Kombination aus Solar- und Landschaftspark zielt darauf ab, die Energiewende in Einklang mit der Landschaft zu bringen und für die Bevölkerung erlebbar zu machen. Die nachhaltige Energieproduktion steht somit in direkter Symbiose mit der Biodiversität und der Erholungsnutzung im dicht besiedelten Ballungsraum. Im Hinblick auf die in diesem Energiesektor standardisierte Betriebsweise von Solarparks stellt dieses Vorgehen einen neuen Ansatz dar. Durch die Initiative Landschaftspark Region Stuttgart verfügt der Verband Region Stuttgart über ein wirksames Instrument, um aktiv in diese grüne Infrastruktur planerisch und finanziell zu investieren. Die Stadt Weinstadt hat sich am 30.09.2024 mit dem Projekt Solar- und Landschaftspark Schönbühl auf eine Kofinanzierung durch den Landschaftspark Region Stuttgart beworben. Der Gemeinderat hatte zuvor am 26.09.2024 dieser Bewerbung, durch die Stadt beim Regionalverbund, zugestimmt (siehe BU 150/2024).

### **Bebauungsplanvorentwurf**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit den Örtlichen Bauvorschriften vom 27.09.2024, erarbeitet und gefertigt durch das Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Weinstadt, den Stadtwerken Weinstadt sowie weiteren Fachplanungsbüros, liegt nun vor.

#### Anlagen

- Anlage 1      Bebauungsplan Schönbühl – 2. Änderung und Erweiterung, Lageplan vom 24.03.2023 – Maßgeblicher Geltungsbereich
- Anlage 1-1    Schönbühl Gemeinde Remshalden, Bebauungsplan Freiflächenphotovoltaik Abgrenzungsplan vom 06.05.2024
  
- Anlage 2      Bebauungsplanvorentwurf Schönbühl – 2. Änderung und Erweiterung, Planzeichnung vom 27.09.2024
- Anlage 3      Bebauungsplanvorentwurf Schönbühl – 2. Änderung und Erweiterung, Textteil mit Örtlichen Bauvorschriften vom 27.09.2024
- Anlage 4      Bebauungsplanvorentwurf Schönbühl – 2. Änderung und Erweiterung, Begründung vom 27.09.2024
  
- Anlage 5      Bebauungsplanvorentwurf Schönbühl – 2. Änderung und Erweiterung, Umweltbericht vom 27.09.2024
  
- Anlage 6      Bebauungsplanvorentwurf Schönbühl – 2. Änderung und Erweiterung, Artenschutzrechtliche Prüfung - SaP Bericht v. 02.11.2023, erg. 16.09.2024
- Anlage 6-1    Schönbühl Übersichtsbegehungen Artenschutz und Habitat-Potentialanalyse Bericht vom 27.02.2021
  
- Anlage 7      Bebauungsplanvorentwurf Schönbühl – 2. Änderung und Erweiterung, Verfahren Zielabweichung Regionaler-Grünzug – Bericht vom 26.09.2024
- Anlage 7-1    Schönbühl Erläuterungstext zum Solar- und Landschaftspark
- Anlage 7-2    Schönbühl Großraumanalyse Landschaftsraum
- Anlage 7-3    Schönbühl Fotoanalyse Bestand und Blickachsen
  
- Anlage 8      Bebauungsplanvorentwurf Schönbühl – 2. Änderung und Erweiterung, Antrag auf Erteilung einer Befreiung vom Landschaftsschutzgebiet vom 27.09.2024