

Stadt Weinstadt

**Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften**

„SCHÖNBÜHL – 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“ – SOLARPARK –

Vorentwurf vom 27.09.2024

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

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



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis Planaufstellung

Auf dem Höhenrücken oberhalb der Teilorte Beutelsbach und Schnait liegt der ehemals besiedelte und bewirtschaftete Bereich „Schönbühl“, sowie der weiterhin in der Nutzung Wohnen bestehende „Saffrichhof“ an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Remshalden.

Geht man zurück in die Entstehungsgeschichte der beiden Gebiete, so war die ursprüngliche 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“, welche den Lehrkräften und Beschäftigten des Jugendheims Schönbühl zu Wohnzwecken dienten, handelt es sich daher um atypische bauleitplanerische Festsetzungen.

Der bestehende Bebauungsplan „Schönbühl“ aus dem Jahre 1984 wurde aufgestellt, um die Anlage des Jugendheims Schönbühl, dessen 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 / 1967 festgesetzte reine Wohngebiet diente den Mitarbeitern und Lehrkörpern als Unterbringung.

Die Gebiete liegen in exponierter Lage und sind auf Weinstädter Gemarkung umgeben von Landschaftsschutzgebieten, regionalen Grünzügen, Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft, sowie Gebieten für Naturschutz und Landschaftspflege (siehe hierzu Regionalplan Verband der Region Stuttgart 2009). Die Flächen wurden nur aus dem besonderen Nutzungsanlass aus diesen raumordnerischen und umweltpolitischen Vorgaben entlassen. Wie aus den Akten zu entnehmen ist, wurde die Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet und den regionalplanerischen Vorgaben erst nach Aufstellung des Bebauungsplanes 1981 vorgenommen, um planungstechnisch der damaligen Realität Rechnung zu tragen.

Diese ortsspezifisch vorzufindende Sondernutzung ist seit 2003 aufgegeben. Mit Aufgabe des Jugend- und Ausbildungsheimes „Schönbühl“ wurden sämtliche Immobilien vernachlässigt, so dass ein schleichender Zerfall der Einrichtungen eingesetzt hat. Die baulichen Schäden waren so massiv, dass eine Nachnutzung der Gebäude kaum darstellbar war.

Die verkehrliche Erschließung der Gebiete über die schmale, mit wenigen Ausweichstellen bestückte Schönbühlstraße und die Ortslage Beutelsbach stellten Zwangspunkte der Entwicklung des Gebietes dar.

Jegliche bisherigen Planungen, z.B. die Gebäude durch Nachnutzungen zu belegen oder durch eine Neukonzeption eines Mischgebietes mit Schulungszentrum, Sport- oder Wellnesseinrichtungen, Einrichtungen von Stiftungen oder Verbänden etc. zu überplanen scheiterten, da aufgrund der Einschränkungen der verkehrlichen Erschließung sowie der Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen kein städtebaulich tragbares Konzept gefunden wurde. Zudem möchte man keine Splittersiedlung abseits des Siedlungsköpers von Weinstadt schaffen.

2020 wurde eine Konzeption entworfen mit dem Ziel, die Fläche größtenteils zu renaturieren und lediglich im südlichen Teil eine Fläche für 13 Wohneinheiten zu

schaffen, um die Rentabilität der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen zu gewährleisten. Das Bebauungsplanverfahren „Schönbühl 1. Änderung“ wurde hierzu eingeleitet.

2023 ergaben sich durch die Energiewende neue Möglichkeiten der Nachnutzung. 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 ein Klimaschutzaktionsplan erarbeitet, welcher ein umfangreiches Gesamtkonzept für die Stadt Weinstadt schafft und Strategien und Maßnahmen definiert. Ein Baustein stellt dabei die lokale Produktion eines Teiles des Strombedarfes auf eigener Gemarkung dar. So soll die Energieversorgungsunabhängigkeit gestärkt und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Die Stadt Weinstadt plant eine Bündelung der Freiflächensolarnutzung und daher einen großen Solarpark, welcher ca. 15 % des aktuellen Strombedarfes der Stadt abdeckt. Neben der Vermeidung von CO₂ und Luftschadstoffen sind auch die schädlichen Auswirkungen auf den Naturraum im Vergleich zu anderen Energieproduktionstechnologien geringer. Der Schönbühl stellt aufgrund der Hanglage und Größe eine ideale Fläche für diese Planung dar. Neben den bisher bebauten Flächen bieten sich auch die landwirtschaftlich genutzten Flächen bis zum Wäldchen mit dem historischen Wasserturm für eine entsprechende Nutzung an. Die Vereinbarkeit mit dem in Teilbereichen bestehenden Landschaftsschutzgebiet, dem nördlich angrenzenden Waldbestand sowie der Nähe zur Wohnbebauung werden im weiteren Verfahren nachgewiesen. Die Einschränkungen durch die Erschließung spielen bei der Errichtung eines Solarparks im Vergleich zu den zuvor angestrebten Nutzungen eine untergeordnete Rolle und das Ziel die Fläche zu renaturieren kann dennoch verfolgt werden. Die Pflege der Fläche soll durch Beweidung erfolgen. Daher ist auch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche weiterhin gegeben.

Die vorhandene bauliche Substanz im Schönbühl wurde bereits weitestgehend abgebrochen und Flächen im Naturraum unter Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen bleiben erhalten und werden zum Teil auch hergestellt. Durch die Verknüpfung der Renaturierungsmaßnahmen mit einem Solarpark lässt sich die bisher bebaute Brachfläche ökologisch aufwerten. Das Gestaltungskonzept sieht vor, dass der Solarpark von einer begleitenden Bepflanzung mit heimischen Obstgehölzen umfasst wird. Punktuell sollen markante Solitäräume eine Art grüne „Landmark“ ausbilden und so einen botanischen Wiedererkennungswert schaffen. Durch die geplante Nord-Süd-Verbindungsachse werden gezielt Sichtachsen freigelegt. Die Platzfläche vor der bestehenden Scheune soll als Freifläche multifunktional beispielbar sein.

Zur Errichtung eines Solarparks ist die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Auch eine Änderung des Flächennutzungsplans ist im Parallelverfahren vorzunehmen.

Der Gemeinderat der Stadt Weinstadt hat daher am 04.05.2023 beschlossen, den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften "Schönbühl - 2. Änderung und Erweiterung" im Stadtteil Beutelsbach aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12,34 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan



Abbildung 1: Auszug Regionalplan Verband Region Stuttgart, Plangebiet in **violett**

Auf der Ebene des Regionalplans der Region Stuttgart wird die Forcierung einer umwelt- und klimaverträglichen Energieversorgung ausdrücklich unterstützt. Die Regionalversammlung des Verbands Region Stuttgart hat am 05. Juni 2024 die Teilfortschreibung des Regionalplans für die Region Stuttgart im Funktionsbereich Solarenergie beschlossen und dafür das Beteiligungsverfahren am 01.07.2024 eröffnet. Städte und Gemeinden, Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit haben gemäß § 9 Abs. 2 Raumordnungsgesetz bzw. § 12 Abs. 2 und 3 Landesplanungsgesetz Gelegenheit, sich zum Planentwurf, bis zum 31.10.2024, zu äußern. Vorgesehen ist die Festlegung von Vorbehaltsgebieten und die Öffnung der regionalen Grünzüge für Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Die Teilfortschreibung befindet sich noch im Verfahren.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien steht demnach im überragenden öffentlichen Interesse und dient der öffentlichen Versorgungssicherheit. Windkraft- und Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen keine funktionswidrige Nutzung im Regionalen Grünzug mehr darstellen. Der regionale Grünzug soll daher mit Ausnahme der Kernflächen und Kernräume des landesweiten Biotopverbunds, des Waldes und der exponierten Bereiche mit einer Landschaftsbildqualität „sehr hoch“ und „hoch“ für Freiflächenphotovoltaik Anlagen geöffnet werden. Somit werden Photovoltaikanlagen auf Freiflächen in regionalen Grünzügen zulässig.

Für den Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die jeweilige Gemeinde dennoch notwendig.

Die Region legt mit dieser Regionalplanteilfortschreibung zudem zur Umsetzung des Flächenziels Vorbehaltsgebiete für Freiflächenphotovoltaik-Anlagen fest. Auf diesen Gebieten kommt der Nutzung für Photovoltaik bei der Abwägung mit entgegenstehenden Nutzungen, z.B. baulichen Anlagen, ein besonderes Gewicht zu. Somit sollen 0,7 % der Regionsfläche als Vorbehaltsgebiete für Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausgewiesen werden. Die regionalen Vorbehaltsbereiche sind entlang von Infrastrukturtrassen und vorbelasteten Flächen vorgesehen.

Das Plangebiet ist im derzeit geltenden Regionalplan als Siedlungsfläche Schönbühl sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Gebiet ist von einem regionalen Grünzug umgeben, der in den Randbereichen das Plangebiet überlagert. Nordwestlich des Geltungsbereichs / Plangebiets ist die Lage eines Wasserbehälters der Landeswasserversorgung dargestellt. Der regionale Grünzug ist von der Planung betroffen, daher ist nach derzeitiger Rechtslage ein Zielabweichungsverfahren erforderlich (siehe Anlage Antragsunterlagen Zielabweichungsverfahren).

Die Stadt Weinstadt steht bereits im Austausch mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Verband Region Stuttgart.

2.2 Flächennutzungsplan

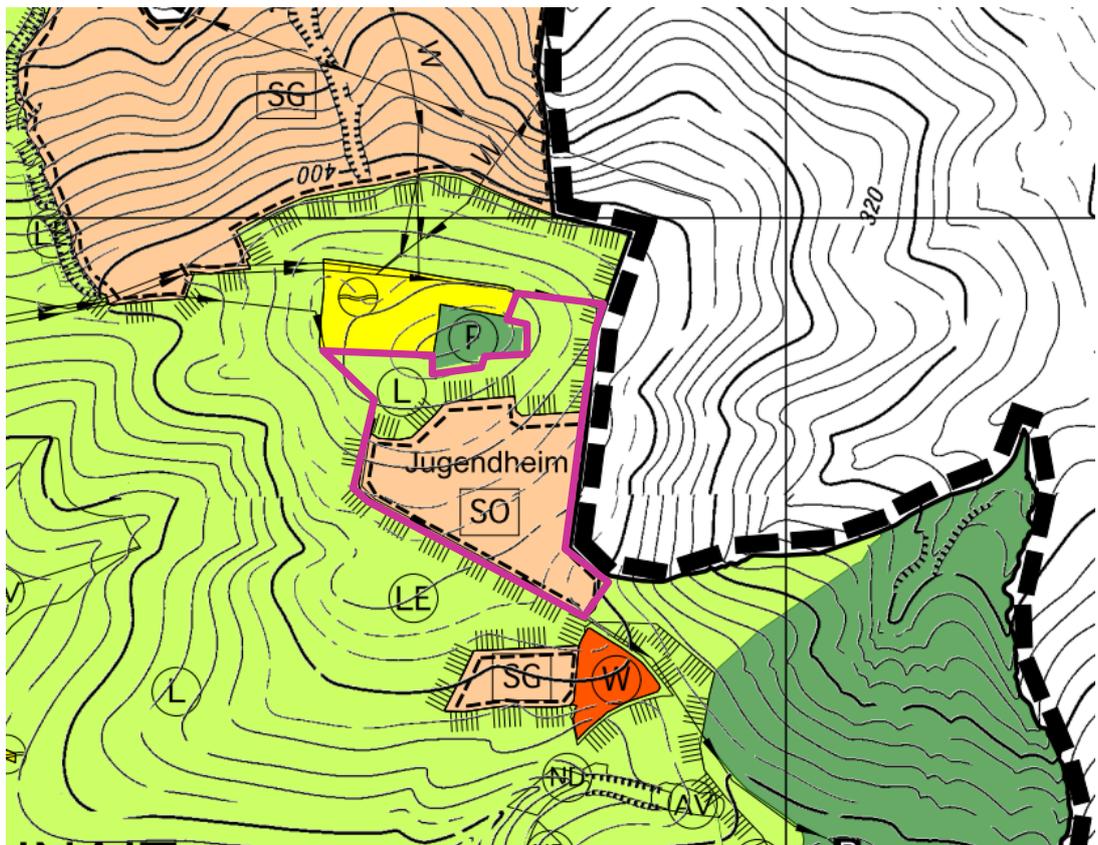


Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan Unteres Remstal Änderung 19 des Planungsverbands Unteres Remstal, Plangebiet in **violett**

Das Gebiet „Schönbühl“ ist im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Unteres Remstal als „Sonstiges Sondergebiet – Jugendheim“ und im nördlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

2.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schönbühl“, in Kraft getreten am 10.05.1984. Der Bebauungsplan „Schönbühl“ setzt für den südlichen Bereich ein sonstiges Sondergebiet Jugendheim des Landeswohlfahrtsverbandes Württemberg-Hohenzollern fest. Innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind Wohn- und Verwaltungsgebäude, Schulgebäude, Werkstätten, Gewächshäuser, landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Schwimm- und Sporthallen sowie Sport- und Bolzplätze zulässig.

Auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist die Umsetzung der aktuellen Planung nicht möglich. Daher soll der Bebauungsplan geändert werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schönbühl“ tritt mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Schönbühl – 2. Änderung und Erweiterung“ außer Kraft.

Südlich grenzt der Bebauungsplan „Saffrichhof“ an. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 setzt ein „Reines Wohngebiet“ fest.

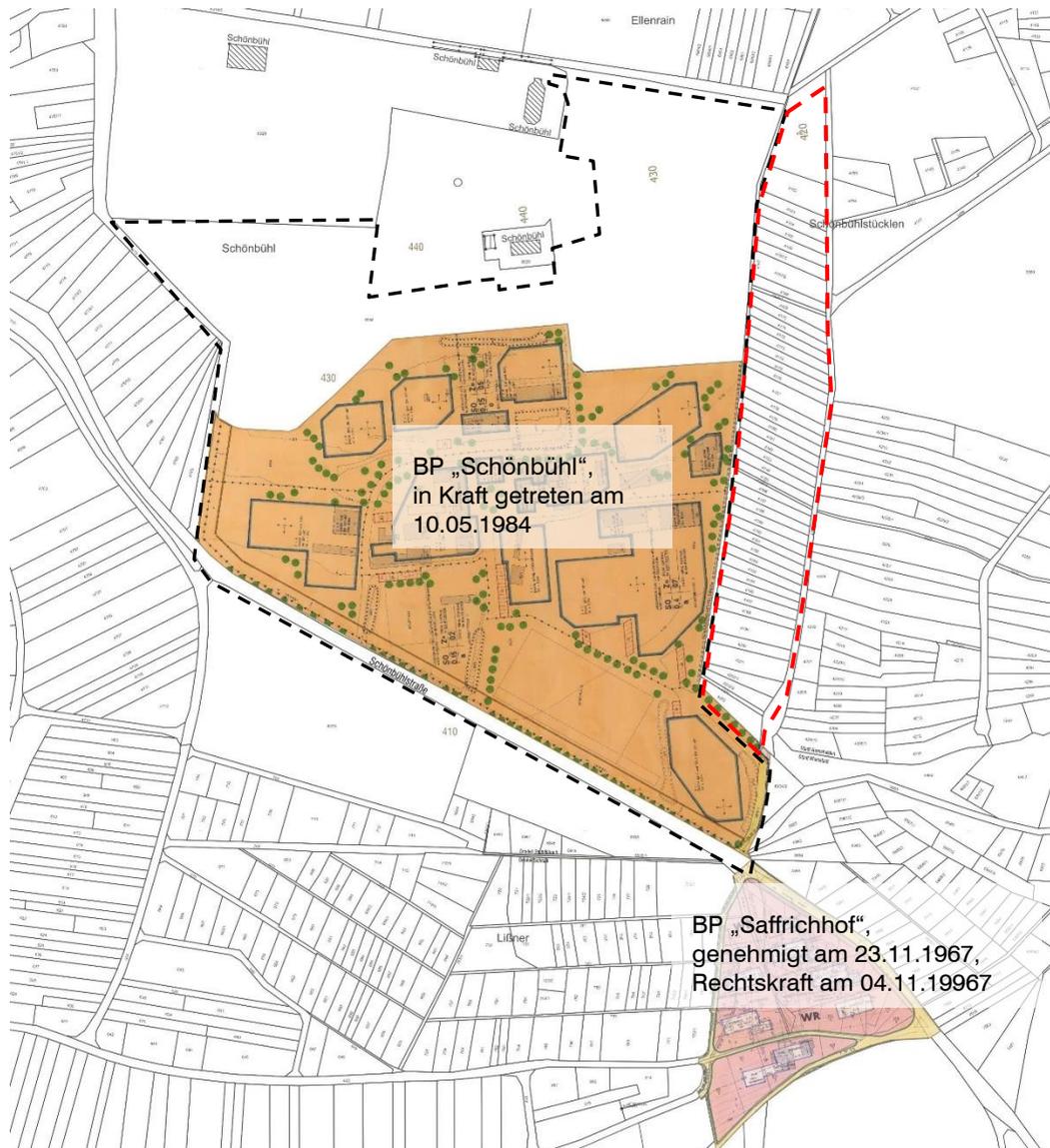


Abbildung 3: Rechtsverbindliche Bebauungspläne mit Plangebiet der 2. Änderung und Erweiterung (schwarz gestrichelte Linien) und Plangebiet des BP „Titel Remshalden ergänzen“. (rot gestrichelt)

Der Solarpark soll sich östlich auf Gemarkung Remshalden ausgedehnt werden. Hierzu soll ein separates Bebauungsplanverfahren durch die Gemeinde Remshalden in Kooperation mit der Stadt Weinstadt und den Stadtwerken Weinstadt aufgestellt werden.

2.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet ist umgeben und befindet sich im nördlichen Bereich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Kappelberg, Kernen, Haldenbach-, Strümpfelbach- und Beutelsbach mit angrenzenden Höhen“ (LSG 1.19.015, grüne Fläche).

Innerhalb des Plangebiets befindet sich zudem die geschützte FFH-Mähwiese „Schönbühl“ (orange Fläche). Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

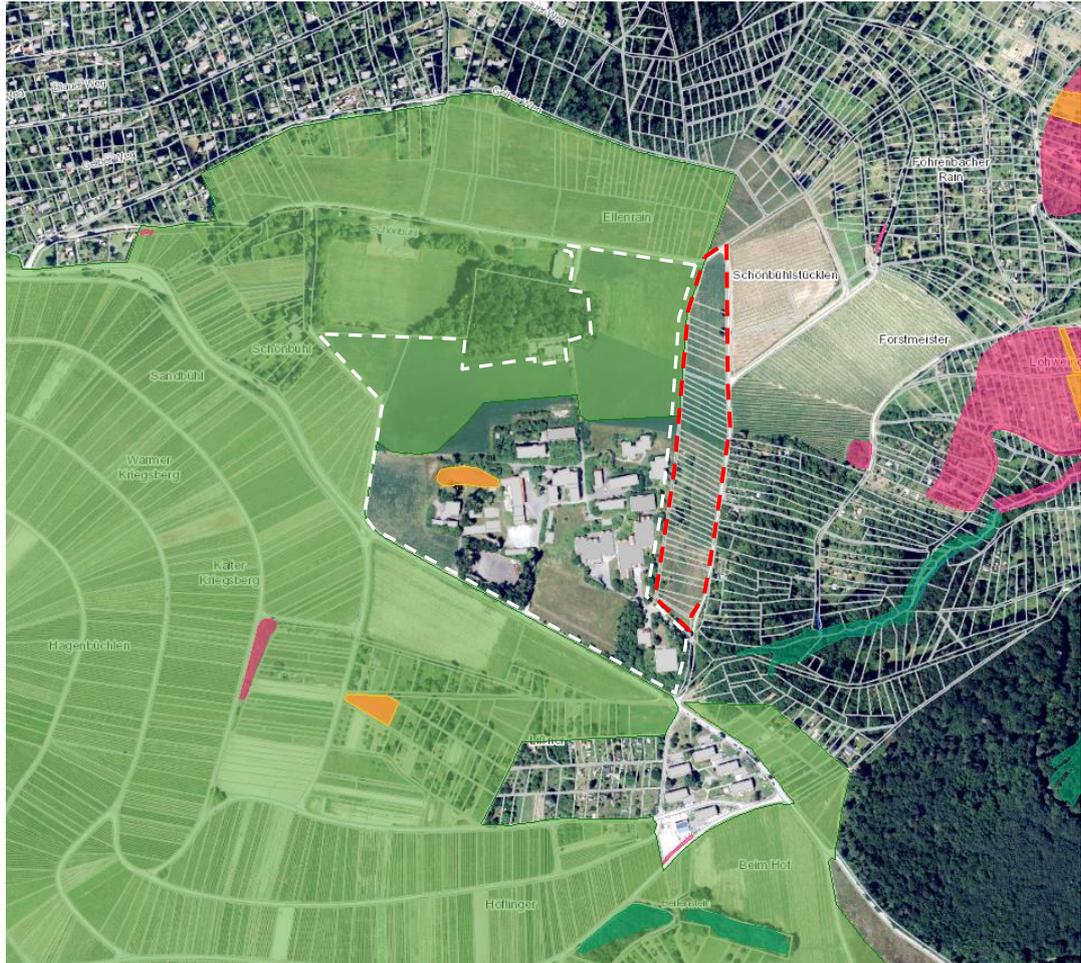


Abbildung 4: Landschaftsschutzgebiet grün, FFH-Mähwiese orange, Offenlandbiotop pink, Waldbiotop dunkelgrün, Quelle: LUBW, Plangebiet in schwarz gestrichelt

2.4.1 Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet „Kappelberg, Kernen, Haldenbach-, Strümpfelbach- und Beutelsbachtal mit angrenzenden Höhen“ (LSG) befindet sich im südwestlichen Bereich des Rems-Murr-Kreises und erstreckt sich auf das Gebiet der Stadt Fellbach, Gemarkung Fellbach, der Stadt Weinstadt, Gemarkungen Beutelsbach, Endersbach, Schnait und Strümpfelbach, und der Gemeinde Kernen im Remstal, Gemarkungen Rommelshausen und Stetten.

Der nördliche Teilbereich des Vorhabens überschneidet sich mit diesem Landschaftsschutzgebiet. Nach § 26 BNatSchG sind Landschaftsschutzgebiete rechtsverbindlich festgelegte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Gemäß Abs. 2 sind in einem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Dem geplanten Vorhaben im Landschaftsschutzgebiet stehen die Verbote der Schutzgebietsverordnung entgegen. Gemäß § 2 der LSG-Verordnung ist es in dem „geschützten Gebiet verboten, Veränderungen vorzunehmen, die die Landschaft verunstalten oder die Natur schädigen oder den Naturgenuß beeinträchtigen.“

Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet bedürfen gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG einer Befreiung und nach § 3 der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung der

Erlaubnis durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis.

Eine Befreiung kann nach § 67 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG auf Antrag gewährt werden, „wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist.“

Die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer voraussichtlichen Leistung von etwa 15 Megawatt-Peak, was einem Ertrag von 15 Millionen Kilowattstunden oder dem Strombedarf von rechnerisch 3.750 Vier-Personen-Haushalten oder 15.000 Personen entspricht, stellt einen Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses dar. Die Erschließung erneuerbarer Energien dient der Versorgungssicherheit sowie dem Klimaschutz und damit der Gesellschaft im Ganzen. Auf die Anlage „Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG“ wird verwiesen. Die Stadt Weinstadt steht bereits im Austausch mit dem Landratsamt Rems-Murr-Kreis.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

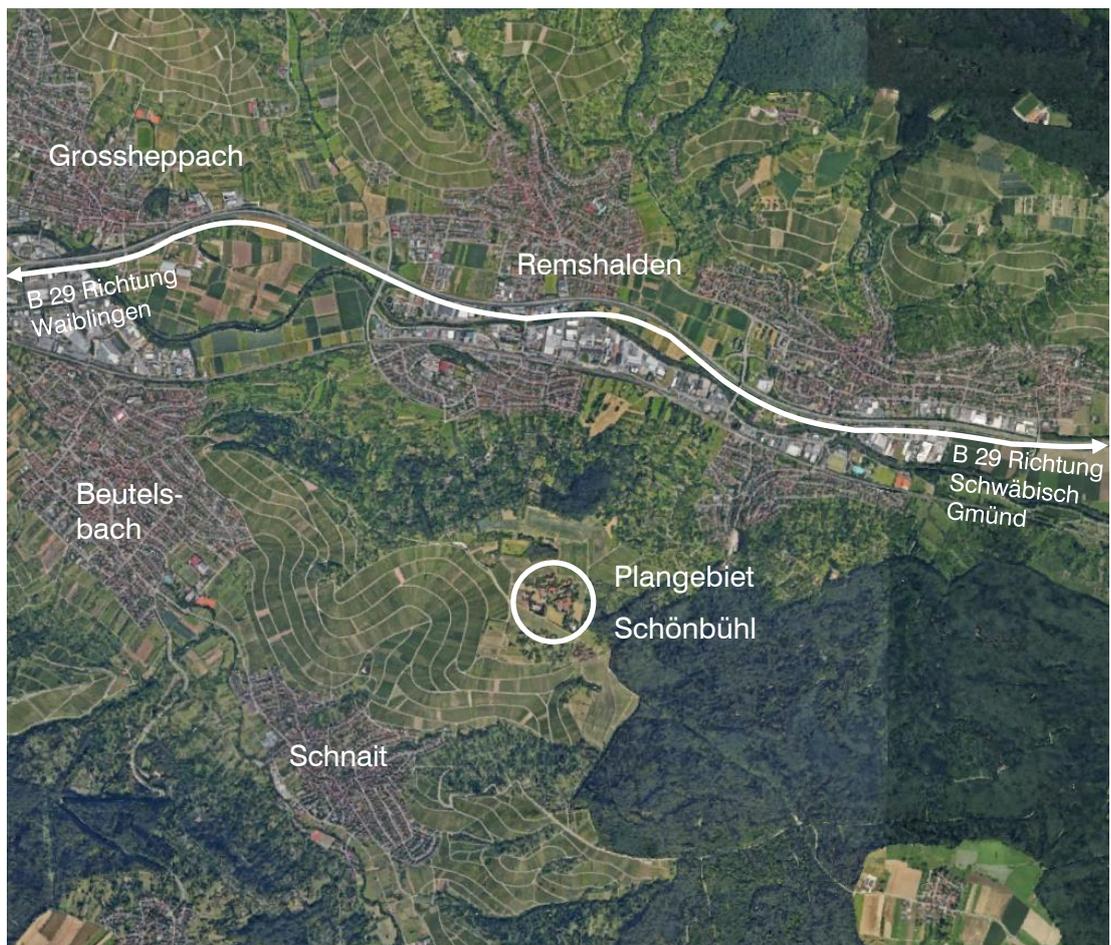


Abbildung 5: Lage im Raum, Quelle: Google Earth

3.1 Bestehende Nutzung

1859 wurde auf dem Schönbühl die Anlage des Jugendheims errichtet und im Jahr 1984 saniert und erweitert. Das damalige Ziel war es, eine Erziehungsanstalt mit weitgehender Isolation, weitab abgeschirmt, zu erschaffen. Aus diesem Grund wurde die Fläche fernab von bebauten städtischen Gebieten als Solitär und Sonderform etabliert. Diese Sondernutzung ist seit 2003 aufgegeben. Mit der Aufgabe des Jugend- und Ausbildungsheimes Schönbühl wurden sämtliche Immobilien vernachlässigt, sodass ein Zerfall der Einrichtungen eingesetzt hat. In der Zwischenzeit wurde ein Großteil der bestehenden Gebäude bereits abgebrochen und zurückgebaut. Die bestehenden Wasserleitungen im nordöstlichen und südlichen Bereich des Plangebietes werden in der Planung berücksichtigt und durch ein Leitungsrecht dinglich gesichert.

Der nördliche Bereich des Plangebiets wird landwirtschaftlich genutzt.

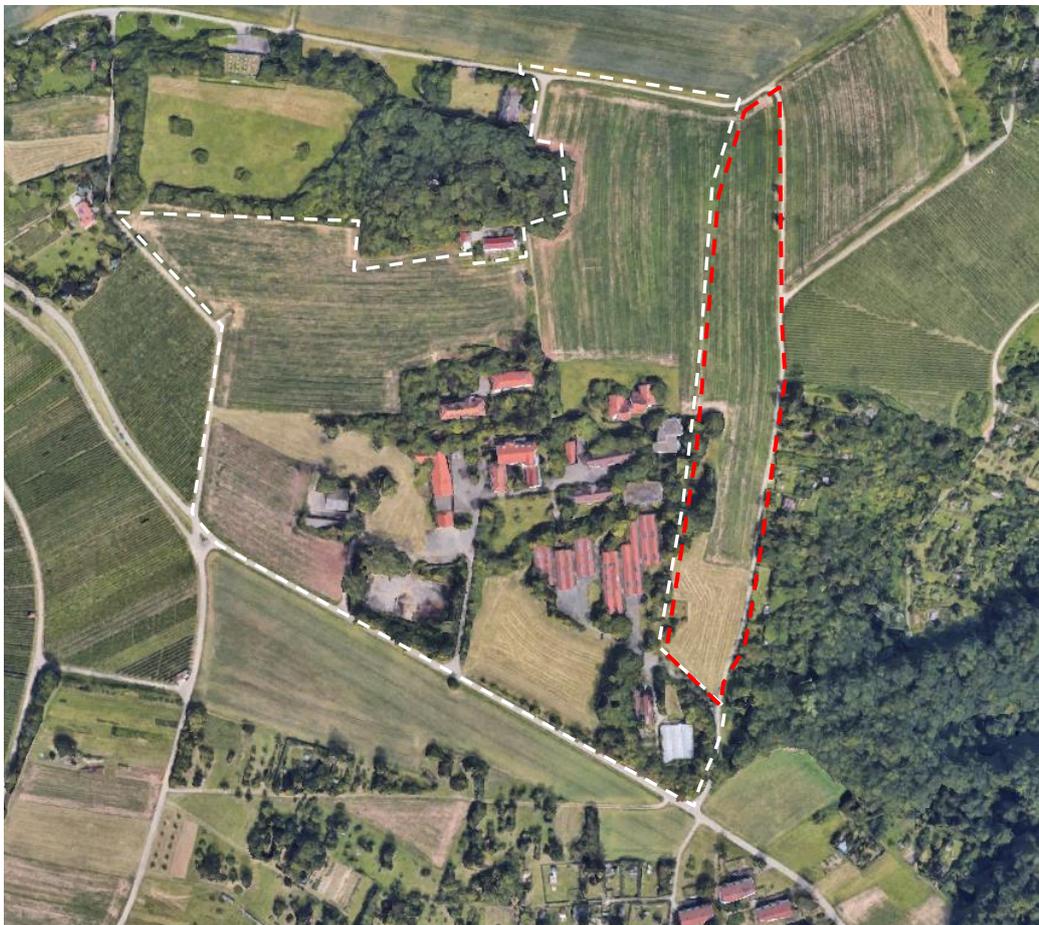


Abbildung 6: Luftbild mit Plangebiet (Gemarkung Weinstadt weiße Abgrenzung, Gemarkung Remshalden rote Abgrenzung), Quelle: Google Earth

3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich auf dem Höhenrücken oberhalb der Teilorte Beutelsbach und Schnait im ehemals besiedelten Bereich „Schönbühl“ an der Gemarkungsgrenze zu Remshalden.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 6934, 6934/1.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 6934/3, 6916/3, 6919, 4275, 6953.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

4 Konzeption

Die Stadt Weinstadt verfolgt zusammen mit den Stadtwerken das städtebauliche Ziel, die abgelegene Konversionsfläche des ehemaligen Jugendheims durch Abbruch und Renaturierung ökologisch aufzuwerten und mit einer Freiflächenphotovoltaikanlage zu kombinieren. Geplant ist auf dem Schönbühl demnach einer der größten Solarparks in der Region Stuttgart. Mit diesem Schlüsselprojekt möchten die Stadtwerke die Energiewende voranbringen. Wichtiges Ziel ist dabei auch, die Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien für die Allgemeinheit sichtbar und erlebbar zu machen. Die Naturraumflächen sind Teil des Erholungsraums der Stadt und der Region. Es bestehen bereits zahlreiche Aussichtspunkte, die die besondere Lage und den landschaftlichen Reiz erlebbar machen; unter anderem ist hier das Remstalkino zu nennen, das sich auf halber Strecke nach Beutelsbach befindet und einen berausenden Blick ins Remstal mit seinen Weinbergen bietet.

Die Konzeption des Solarparks sieht es vor, eine weitere landschaftlich eingebettete Attraktion zu schaffen, welche den Naturraum gestaltet. Die zukunftsfähige Energiegewinnung soll dem Betrachter und Spaziergänger nicht als Störfaktor, sondern als harmonisches Erlebnis erscheinen. Die Fläche wurde landschaftsplanerisch gestaltet. Das gesamte Areal des Solarparks soll von einer begleitenden Bepflanzung von heimischen Obstgehölzen umfasst werden. Punktuell bilden markante Solitäräume eine Art grüne „Landmark“ aus, welche einen botanischen Wiedererkennungswert schaffen. Eine Durchwegung von Süd nach Nord mit begleitenden Grünstreifen soll zum Erkunden einladen und eine Platzfläche in der Mitte der Energiegewinnung eine besondere Atmosphäre schaffen. Durch die Nord-Süd-Verbindung ist auch das Durchwandern von Wildtieren gesichert. Am Platz befindet sich auch ein Altgebäude aus Backstein, welches für die Belange des Artenschutzes erhalten bleibt. Es dient als Habitat für die geschützten Fledermaus- und Vogelarten. Des Weiteren ist vorgesehen, das Gebäude als Stall für die Schafe zu nutzen. Der Platz vor der Scheune soll als Freifläche multifunktional beispielbar sein. Eine Kombination aus Gehölzen, Rasenflächen und wassergebundenen Wegflächen gibt dem Platz die Freiheit, sich jeglicher Nutzung anzupassen.

Die Kombination aus Landschafts- und Solarpark bietet den Besuchern eine neue Naherholungsfläche auf dem Schönbühl.

Der anfallende Bodenaushub wird vollständig zur Geländegestaltung auf dem Baugrundstück selbst wieder eingebaut. Es fällt somit kein überschüssiger Bodenaushub an.

Die Erschließung des Solarparks ist durch die Schönbühlstraße gesichert. Die bestehende Erschließungsstraße ist für die Bau-, Wartungs- und Pflegemaßnahmen der Photovoltaikmodule sowie die geplante Nutzung als Landschaftspark ausreichend groß dimensioniert. Der Löschwasserbedarf ist durch drei bestehende Hydranten entlang der Schönbühlstraße ausreichend gesichert.

Da es sich bei Photovoltaikmodulen um keine baulichen Anlagen mit einer Feuerstätte handelt und die Photovoltaikmodule in der Regel aus nicht brennbaren Materialien gefertigt werden, ist von einer sehr geringen Brandgefahr auszugehen. Daher kann der Abstand zu den bestehenden Waldflächen im nördlichen Bereich reduziert werden.



Abbildung 7: Landschaftsplanung, Büro LUZ Landschaftsarchitektur

5 Gutachten / Untersuchungen

5.1 Übersichtsbegehung Artenschutz / Habitatpotenzialanalyse „Schönbühl 1. Änderung“

Im Rahmen des begonnenen Verfahrens zum Bebauungsplan „Saffrichhof 1. Änderung“ wurde bereits 2016 vom Büro PE Peter Endl eine Habitatpotenzialanalyse, eine faunistische Sonderuntersuchung (Vögel, Fledermäuse, Reptilien) und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet Saffrichhof erstellt.

Für das Plangebiet Schönbühl fand bereits am 27.02.2021 eine faunistische Übersichtsbegehung statt. Dabei erfolgte eine Erfassung potenzieller Habitats nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der FFH-Richtlinie (Anhang IV) bzw. der Vogelschutzrichtlinie (Rote Liste Arten zzgl. Vorwarnlistenarten) geschützter Tierarten (zur Abgrenzung siehe Karte 1 im Anhang).

Untersucht wurden damals 7,34 ha des ehemaligen Schönbühl-Areals mit den Wirtschafts- und Wohngebäuden mit den angrenzenden Grünflächen und Gehölzbeständen sowie die ackerbaulich genutzten Bereiche nördlich davon.

(Auszug S. 6)

„5. Fazit

Ein Vorkommen von Brutvogelarten wurde im Plangebiet und den Randbereichen nachgewiesen (Endl 2016). Für gebäude- und baumhöhlenbewohnende Fledermausarten liegen ebenfalls Nachweise vor (Endl 2016). Für die Zauneidechse ist ein Vorkommen aufgrund vorhandener Habitatstrukturen nicht auszuschließen bzw. wurde bereits nachgewiesen (Endl 2016). Für den Großen Feuerfalter, den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling, den Nachtkerzenschwärmer sowie für Hirschkäfer und Juchtenkäfer ist ein Vorkommen potenziell möglich.

Damit das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für diese Arten bzw. Artengruppen nicht auszuschließen. Im Zuge der weiteren Planung ist daher eine weitergehende Erhebung erforderlich.“

5.2 Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Auf den „*Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bauvorhaben Freiflächen-Photovoltaik Schönbühl, Peter Endl, Filderstadt, 02.11.2023, ergänzt 16.09.2024*“ wird verwiesen.

(Auszug S. 67-68)

„9. Gutachterliches Fazit

Im Rahmen eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sollten die Auswirkungen des Vorhabens „Freiflächen-Photovoltaik Schönbühl“ auf nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG9 (in Verbindung mit dem Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) besonders und streng geschützte Arten dargestellt werden. Für das Vorhaben ist ohne die Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen zunächst davon auszugehen, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, da Lebensstätten von Vogelarten und Fledermausarten sowie der Zauneidechse in Anspruch genommen werden sowie mehrere Arten in ihren Lebensräumen möglicherweise gestört werden.

Nach § 44 BNatSchG sind folgende Verbotstatbestände relevant:

- (1) Verbotstatbestand (Tötung und Verletzung)*
- (2) Verbotstatbestand (Störung)*
- (3) Verbotstatbestand (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)*

Nach BNatSchG geschützte Pflanzenarten sind im Gebiet nicht nachgewiesen, daher entfällt der Verbotstatbestand nach § 44 (4).

Die Auswahl der prüfungsrelevanten Arten erfolgt in Kapitel 3.5. Häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand können hierbei aus der weiteren Beobachtung ausgeschlossen bzw. im Rahmen der Behandlung wertgebender Arten betrachtet werden. Als prüfungsrelevante Arten sind demnach sämtliche im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten, die Zauneidechse sowie mehrere lokal oder regional bedeutsame Brutvogelarten (mit Status als landes- oder bundesweiter Vorwarnlistenart bzw. gefährdeter Art der sowie streng geschützte Arten) zu betrachten.

Für die vom Vorhaben verbotstatbeständlich betroffenen oder potenziell betroffenen Arten wurden kompensatorischen Maßnahmen dargelegt, sodass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird (§ 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG, bei FFH-Anhang IV Arten i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL). Das Vorhaben ist daher zulässig.

Im Einzelnen dienen die Maßnahmen V1 – V5 der Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung oder Verletzung. Die Festlegung einer Bauzeitenregelung (Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit-Maßnahme V2, Maßnahme V3, V5) gewährleistet, dass baumhöhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten nicht während der Brutzeit bzw. Hauptaktivitätsphase getötet oder verletzt werden.

Die, innerhalb des Plangebiets liegenden, nicht unmittelbar vom Eingriff betroffenen, Habitate der Zauneidechse werden vollständig vor baubedingten Beeinträchtigungen geschützt. Weiterhin wird eine Tötung oder Verletzung der Art vermieden (Maßnahme V4).

Die Maßnahme V1 (Ausweisung von Bautabuzonen) und V4 dienen dem Erhalt hochwertiger Lebensräume. Für die nicht vorhabensbedingt in Anspruch

genommenen Flächen wird daher der v.a. baubedingt mögliche Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermeiden.

Die vorgezogenen Schutzmaßnahmen CEF3, CEF4 und CEF5 dienen der Herstellung adäquater Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Ausgestaltung und Größe richtet sich dabei nach der Anzahl der betroffenen Arten sowie der Gesamtbedeutung als Lebensraum.

Die Maßnahmen CEF1 und CEF2 (Anbringen von Nisthilfen) dienen der Erhöhung des Angebots an besiedelbaren Quartieren für gehölbewohnende Vogel- und Fledermausarten.

Die Maßnahme V4 dient dem Erhalt bzw. der Aufwertung der im des Plangebiet liegenden Lebensräume der Zauneidechse.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung und vollständiger, im Falle der CEF-Maßnahmen vorgezogener, Umsetzung nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen. Ausgenommen sind hierbei das Graue Langohr und die Zauneidechse, für die das Eintreten von Verbotstatbeständen auch nach Durchführung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zunächst nicht auszuschließen ist. Über das Ausnahmeverfahren werden Kompensationsmaßnahmen festgelegt, die sowohl die zeitliche Verzögerung bei der Besiedlung von Ersatzhabitat (Graues Langohr) (FCS2) als auch den notwendigen Abfang und die Umsiedlung (Zauneidechse) (FCS1) berücksichtigen. Der Erfolg der Maßnahmen ist jedoch durch ein umfangreiches Monitoring (5-jährige Erfassung in den Maßnahmengebieten) zu dokumentieren.“

5.3 Umsetzung der Maßnahmen zum Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Auf die „Umsetzung der Maßnahmen zum Fachbeitrag zur Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Bauvorhaben Freiflächen-Photovoltaik Schönbühl, Peter Endl, Filderstadt, 05.04.2024“ wird verwiesen.

(Auszug S. 11)

„3. Fazit

Im Rahmen eines Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte festgelegt. Die Maßnahmen, sind mit Ausnahme des Fangs und der Umsetzung der Zauneidechse, vollständig umgesetzt. Letztere erfolgt bis einschließlich September 2024.“

6 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 2 BauGB 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 aktuelle Stand zum Umweltbericht vom 27.09.2024 ist den Anlagen des Bebauungsplans beigelegt.

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet – „Solarenergie und Landwirtschaft“

Durch den Bau der Photovoltaikanlage soll auf der Fläche im Zuge der Energiewende ein Beitrag zur dezentralen Stromerzeugung gewährleistet werden und somit ein Teil der zukünftigen Versorgungseinrichtung für Weinstadt gewährleistet werden. Um diesem Ziel gerecht zu werden, wurde das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solarenergie und Landwirtschaft gewählt. Dadurch wird sichergestellt, dass Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die unmittelbar der Zweckbestimmung dienen.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird neben einer Grundflächenzahl die maximale Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

A2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt, um die Planung einer wirtschaftlich tragfähigen Photovoltaik-Freiflächenanlage zu ermöglichen. Die GRZ bezieht sich auf die von Modulen überspannte Fläche, es findet jedoch kein baulicher Eingriff mit Versiegelung im üblichen Sinne statt, da die Module nur eingerammt werden und kein Fundament benötigen. Zum Ausgleich der hohen Ausnutzbarkeit der Sondergebietsflächen werden auch großflächige Grünflächen festgesetzt.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen dient der Begrenzung der Höhenentwicklung der Anlagen.

Als Bezugshöhe wird das Gelände zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses definiert, da im Rahmen des Abbruchs der baulichen Anlagen noch landschaftsgestalterische Maßnahmen der Geländemodellierung vorgenommen werden.

Die Festsetzung der lichten Höhe als Mindestmaß der Solarmodule dient der Sicherstellung, dass eine Beweidung der Fläche unterhalb der Module möglich ist, ohne dass Tiere auf die Module gelangen, oder diese beschädigen können.

A3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist großzügig festgesetzt, um auf der Fläche einen möglichst hohen Ertrag erwirtschaften zu können.

Gleichzeitig wurden durch Abstände zu den benachbarten Grundstücksflächen, sowie den Wirtschaftswegen deren Belange und die touristischen Aspekte geschützt.

A4 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

A4.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Festsetzung sichert die Erschließung des Plangebiets über bestehende Erschließungsflächen.

A4.2 Private Verkehrsfläche

Die private Verkehrsfläche sichert die interne Erschließung, gewährleistet die Bewirtschaftung der Modulflächen und sichert die Durchwegung für die Allgemeinheit. Gewidmet zu öffentlichem Wege- und Aufenthaltsrecht auf den privaten Verkehrs- und Platzflächen. Die große Platzfläche in der Mitte soll als Treffpunkt und Aufenthaltsort für die Allgemeinheit gestaltet werden. Die konkrete Gestaltung obliegt der späteren Ausführungsplanung.

A5 Grünflächen

A5.1 Private Grünflächen „Eingrünung und Ausgleichsmaßnahmen“

Die privaten Grünflächen sichern den Fortbestand und die Neugestaltung der Grünstrukturen und dienen als Grundlage für die artenschutzfachlich relevanten Maßnahmen.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 Ausschluss von Außenbeleuchtung

Die Installation von Außenbeleuchtung zur Sicherung der Photovoltaikanlage ist untersagt. Durch die nächtliche Beleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquellen geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts.

A6.2 Ausschluss von wasserverunreinigenden Stoffen

Die Festsetzung dient dem Schutz des Bodens und der für Mensch, Tier und Pflanzen lebenswichtigen Ressource Wasser vor schädlichen Einträgen.

A6.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG

Im Bebauungsplan werden die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen CEF 4 zugunsten der Zauneidechse festgesetzt. Des Weiteren wird als CEF 5 – Maßnahme das ehemalige Werkstattgebäude als Habitat für Fledermäuse und Vögel gesichert. Die Maßnahmen dienen der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG und sind im Wesentlichen bereits umgesetzt. Auf die Ausführungen unter Nr. 6.2.4 der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird verwiesen.

A7 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Das eingetragene Leitungsrecht sichert den Verlauf der bestehenden Wasserleitungen und des erforderlichen Schutzstreifens.

Das eingetragene Gehrecht sichert die Durchwegung und Zugänglichkeit des Solarparks für die Allgemeinheit.

A8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A8.1 Pflanzgebot

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

Einzelbäume

Bäume dienen der Gestaltung des Landschaftsbilds und binden die Bebauung optisch in die Landschaft ein. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der Erschließungsflächen verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht.

Die Kronen belaubter Bäume binden Staub. Durch die Aufnahme von Wasser über das Wurzelwerk sowie an den Blättern anhaftender Niederschlag wird der Wasserabfluss verringert bzw. verzögert und Hochwasserspitzen reduziert. Bäume dienen weiterhin als Lebensraum für zahlreiche Tierarten.

Pflanzgebot 1 (pfg 1) – Eingrünung und Baumpflanzungen

Durch die Anlage von artenreichen Wiesenstreifen mit Obstbaumreihen sowie Heckenstrukturen mit Säumen entstehen neue, landschaftstypische Biotopstrukturen, die den Biotopverbund stärken und zahlreichen Insekten- und Vogelarten als Nahrungsquelle dienen. Durch die offenen Strukturen bleiben Sichtbeziehungen erhalten und ein durchlässiges Bild auf die Photovoltaikmodule wird geschaffen.

Pflanzgebot 2 (pfg 2) – Begrünung der Grundstücksfläche innerhalb der Bau- fenster

Durch die Ansaat einer standortgerechten Wiese lässt sich die ökologische Wertigkeit dieser Flächen deutlich steigern. Hierzu sollten auch die extensive Pflege der Wiesenflächen durch Beweidung (z.B. mit Schafen) oder 2-3 schürige Mahd sowie der Verzicht auf Herbiziden und Düngung beitragen, wodurch ein größerer Artenreichtum erreicht werden kann. Gleichzeitig wird der Eintrag von Schadstoffen in Grund- und Oberflächenwasser verringert. Die allzeit geschützte Pflanzendecke schützt zudem den Boden vor Erosion.

A8.2 Erhaltungsgebot

Einzelbäume

Durch das Erhaltungsgebot wird der Bestand bereits bestehender Obstbäume gesichert.

8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B1.1 Einfriedungen

Durch die Begrenzung der Zaunhöhe und der Festlegung des Materials sollen die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden.

Der Bodenabstand ermöglicht die Durchlässigkeit für Kleintiere, die somit das Gebiet zur Nahrungssuche nutzen können.

9 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 12,34 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

| | |
|--|------------------------|
| Sondergebiet „Solarenergie und Landwirtschaft“ | 101.085 m ² |
| davon überbaubare Grundstücksfläche | 90.737 m ² |
| öffentliche Verkehrsfläche | 6.768 m ² |
| private Verkehrsfläche | 3.391 m ² |
| private Grünfläche | 12.172 m ² |

10 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen zum Bau eines Solarparks geschaffen. Der Bau dieser Freiflächenphotovoltaikanlage kann zur Energiewende beitragen und eine alternative zur Verwendung fossiler Energieträger bieten.

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

Weinstadt, den

.....

Thomas Deißler
Erster Bürgermeister