

# Begründung

## zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Lehenbrunnen“

### **Bearbeitung**

Dipl. Ing. Architekt Gordon Richter  
Immentalstraße 4  
72406 Bisingen

9 Februar 2023

## **Bedarf und Ziele der Bebauungsplanänderung**

Der Bebauungsplan „Lehenbrunnen, 6. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

Durch den angestrebten Kauf der bisher teilweise unbebauten Grundstücke in der Hauptstraße 21 und 23, 72355 Schörzingen, mit den Flurstücks Nummern 300 + 301 + 303/3 + 305/1 und dem damit nicht ausreichend erfassten oder sich überschneidenden Baufenster ist der Bebauungsplan „Lehenbrunnen“ zu ändern.

Die Aufstellung der 6. Bebauungsplanänderung schafft die Voraussetzungen für die Schaffung von 18 Wohnungen, verteilt auf zwei Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohneinheiten und 10 Wohneinheiten, in unmittelbarer Anbindung an die bestehende Ortsbebauung und in unmittelbarer Nähe zum Ortskern.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2.480m<sup>2</sup>.

Durch die Erschließung der Abrundungsfläche kann eine Erweiterung des Baugebietes „Lehenbrunnen“ in die freie Landschaft verzögert werden.

### **1 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück 301 gehört Herrn Janusz Bizon, Firma A + J Wohnbauprojekt GmbH, Friedrich-List-Straße 9a, 78234 Engen-Welschingen.

Die Grundstücke 300 und 303/3 erwirbt Herr Janusz Bizon nach Aufstellung des Bebauungsplans und Erteilung der Baugenehmigungen für die beiden Mehrfamilienhäuser Hauptstraße 21 und Hauptstraße 23 von der Stadt Schömberg. Die jeweiligen städtebaulichen Verträge zwischen der Firma A + J Wohnbauprojekt GmbH und der Stadt Schömberg liegen unterschrieben vor.

Das Grundstück 305/1 erwirbt Herr Janusz Bizon aus privater Hand.

### **2 Erschließung**

Die Erschließung der Gebäude Hauptstraße 21 und 23 ist über die Hauptstraße gesichert. Die Erschließung mit Kanalisation, Wasserleitung und Medien ist über die Hauptstraße gesichert. Die Regenwassernutzung kann gemäß des geologischen Gutachtens nicht versickert werden. Dieses muss in die Entwässerung abgeleitet werden.

### **3 Abarbeitung der Umweltbelange**

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt, bei dem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB Anwendung finden. Danach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. Zudem ist § 4 c (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zur berücksichtigen. Dies erfolgt durch den gesonderten Umweltbeitrag vom 8.2.2023

### **4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros Ramos, Ravensburg wird verwiesen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aufgestellt, Bisingen 9.2.2022

Gorden Richter