



**Gemeinde Schwendi**  
**Ortsteil Hörenhausen**  
Kreis Biberach

# **Bebauungsplan**

## **„Beund II 2025“**

**aufgestellt im Regelverfahren**

### *Begründung*

*zur frühzeitigen Beteiligung*  
*nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB*

Ausfertigungsvermerk,  
Schwendi, den .....

.....  
Späth, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu  
Riedlingen, den 04.11.2024



Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen  
Telefon: 07371/1800-0 – Fax: 1800-10

## *Begründung*

### **Ziel und Zweck der Planung**

Der Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) plant am westlichen Rand von Hörenhausen den Neubau einer Rettungswache. Der Rettungswache soll auf den Flurstücken 348/18, 542/2 und 543/3 und auf einer Teilfläche des Flurstücke 348 zu liegen kommen.

Der östliche Bereich des geplanten Bauvorhabens (Gebäude der Rettungswache) liegt innerhalb des seit 1974 rechtsgültigen Bebauungsplanes „Beund II“. Auf dieser Fläche ist bisher als ein Reines Wohngebiet festgelegt. Die Mitarbeiterstellplätze der Rettungswache liegen dagegen östlich außerhalb des Bebauungsplanes „Beund II“ und somit im Außenbereich. Von den überplanten Flurstücken befindet sich nur das Flurstück 543/3 vollständig innerhalb des Bebauungsplanes „Beund II“. Die restlichen Flurstücke 348/18 und 542/2 werden nur teilweise von „Beund II“ mit umfasst bzw. Flurstück 348 liegt außerhalb des Geltungsbereichs von „Beund II“.

Seit dem Satzungsbeschluss von 1974 wurden umfangreiche Grundstücksveränderungen durchgeführt. So dass die Grenzen von 1974 mit den heutigen Grenzen nicht mehr übereinstimmen.

Da Teile des Neubaus der Rettungswache außerhalb des Bebauungsplanes „Beund II“ liegen, sich das Bauvorhaben somit im Außenbereich befindet sowie die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes in dem Planbereich aus heutiger Sicht fragwürdig ist und sich die Grundstückverhältnisse im Planbereich seither grundlegend verändert haben, hat die Gemeinde beschlossen den Bereich westlich der Austraße städtebaulich durch einen Bebauungsplan „Beund II 2025“ neu zu ordnen.

Nach der Beendigung des Bebauungsplanverfahrens „Beund II 2025“ soll der Bebauungsplan „Beund II“ im Teilbereich von „Beund II 2025“ aufgehoben werden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) besitzt der westliche Teil der Bebauungsplanfläche von „Beund II 2025“ keine Nutzungsfestlegung. Der östlich daran angrenzende Teil des Bebauungsplanes ist als Wohnbaufläche festgelegt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

Die westliche Planfläche (Bereich der Rettungswache) wird als Mischgebiet und die östliche Planfläche (Bereich der vorhandenen Wohnbebauung) wird als Allgemeines Wohngebiet (bisher Reines Wohngebiet) festgelegt.

Die im bisherigen Bebauungsplan engen Baufenster werden vergrößert. Die nördlich Baugrenze hält aber einen 15 m Abstand zum Fahrbahnrand der L 1268 ein. Das westliche Sichtfeld an der Austraße wird auf heute übliches Maß mit 3 m Anfahrtsicht und 110 m Schenkellänge reduziert.

Die zulässige Geschossigkeit wird von bisher I-geschossig auf II-geschossig erhöht. Auch die restlichen, aus heutiger Sicht engen Festsetzungen, werden gelockert um eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die Ein- und Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge erfolgt direkt von der Rettungswache auf die L 1268. Der Zufahrtsbereich liegt außerhalb des Erschließungsbereich der L 1268. Die Zufahrt der Mitarbeiter zu den Mitarbeiterstellplätzen erfolgt ausschließlich über den Weg Flst. 544/1, einem Verbindungsweg zum Weiler Jetzhöfen.

Zur Überprüfung ob das geplante Bauvorhaben Lärmkonflikte mit der bestehende Wohnnutzung im östlich verbleibenden Wohngebiet und im Reinen Wohngebiet nördlich der L 1268 verursacht, wurde ein Lärmgutachten erstellt. Als Ergebnis des Lärmgutachtens vom 05.04.2024 kann festgehalten werden, dass die Immissionsrichtwerte tags und nachts überall unterschritten werden und dass das sog. Maximalpegelkriterium (z. B. durch Türeenschlagen) erfüllt wird. Immissionen durch die Nutzung des Einsatzhornes werden, da eine Lärmbelastung durch ein Einsatzhorn sozialadäquat hinzunehmen ist, nicht als Schallquelle im Gutachten berücksichtigt. Das Lärmgutachten wurde bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans erstellt und berücksichtigt daher die Eingriffe ins Reine Wohngebiet im östlichen verbleibenden Wohngebiet gem. dem Bebauungsplan „Beundt II“. Da der östliche Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Beundt II“ im Bebauungsplan „Beundt II 2025“ als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird und der nördliche Bereich als Mischgebiet, wurde eine Anpassung des Gutachtens bereits beauftragt, jedoch liegt das aktualisierte Gutachten noch nicht vor. Das aktualisierte Gutachten wird im weiteren Verlauf des Verfahrens, sprich bei der nächsten Auslegung, vorgelegt.

Im Plangebiet und in der direkten Umgebung liegt kein Wasserschutzgebiet und kein Überschwemmungsgebiet. Ebenso sind keine Biotopverbundflächen, keine geschützten Biotope und kein Landschaftsschutzgebiet vorhanden.

Basierend auf der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 22.02.2024 wurde am 04.11.2024 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Rodungen und Baufeldfreimachungen dürfen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen), keine Verstöße gegen die Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG beinhaltet und daher aus artenschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig ist. Funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) sind nicht erforderlich.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird noch eine Umweltprüfung und eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung erstellt.

Die Mischgebietsfläche beträgt ca. 2.815 m<sup>2</sup>, die Allgemeine Wohngebietsfläche beträgt ca. 2.215 m<sup>2</sup> und die gesamte Fläche des Geltungsbereichs ca. 5.030 m<sup>2</sup>. Die durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücke befinden sich alle im Privateigentum.