



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

# **Bebauungsplan** **„Jetzhöfer Straße“**

**aufgestellt im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB)**

## *Begründung*

Ausfertigungsvermerk,  
Schwendi, den .....

.....  
Späth, Bürgermeister

Aufgestellt: Fu  
Riedlingen, den 20.09.2024



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

## *Begründung*

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf die Grundstücke Flst. 515/1, Jetzhöfer Straße 5 und Flst. 515/3, Jetzhöfer Straße in Hörenhausen. Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. In diesem Fall orientiert sich eine Bebauung auf den genannten Grundstücken aktuell nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Danach sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die „nähere Umgebung“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der in der Regel großzügig ausgelegt wird und zu unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen führen kann.

Bereits 1975 wurde westlich des Geltungsbereichs der Bebauungsplan „Beund I“ rechtskräftig, welcher ein reines Wohngebiet ausweist und 1998 wurde im Süd-Westen angrenzend an das Grundstück Flst. 515/3 die Abrundungssatzung „Hörenhausen“ rechtskräftig. Mit der Abrundungssatzung wurden planungsrechtliche Festsetzungen getroffen und Örtliche Bauvorschriften erlassen. Als Art der baulichen Nutzung wurde hier ein Dorfgebiet festgelegt. Durch die Abrundungssatzung wurden die angrenzenden Grundstücke bereits überplant und diese drei Grundstücke sind, bis auf eins, bereits bebaut. Daher wird hier keine Notwendigkeit für eine Mitüberplanung gesehen.

Damit eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsteht, welche im Interesse der Gemeinde liegt und sich an die umgebende Bebauung anpasst, soll für den Bereich der Grundstücke Flst. 515/1 und 515/3 ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Als Nutzungsart wird aufgrund der umliegenden vorhandenen Bebauung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die geplante Nutzung angepasst.

Der Bebauungsplan lässt Einfamilien- und Doppelhäuser sowie zwei Vollgeschosse zu. Zur Sicherung und zur Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers wurde eine Baugrenze mit einem Abstand von 10 m zum Flst. 504/1 (Weihung) fixiert. Bereits bei der an das Plangebiet angrenzenden Abrundungssatzung aus dem Jahr 1998 wurde dieser Abstand zum Gewässer gewählt und soll nun mittels des Bebauungsplans „Jetzhöfer Straße“ weitergeführt werden.

Die Fläche des Geltungsbereichs der Planänderung beträgt 3.441 m<sup>2</sup>.

Die durch die Planänderung betroffenen Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Außerdem wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.