

Stadt Herbrechtingen



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Ugenhof - Reitplatz“

Begründung - Satzung

Plandatum: 03.02.2026

Aufgestellt
Hermaringen, 11.03.2026

Martin Todtenhaupt B.Sc.
Fachbereichsleiter
Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung

Anerkannt und ausgefertigt
Herbrechtingen,

Daniel Vogt
Bürgermeister



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER
Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2 von 29

Bearbeitung:

Projektnummer 225.11401.00

Martin Todtenhaupt

Fachbereichsleiter

Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung

Annika Rippert

B.Sc. Geographie



INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
------------------------------------	----------

TABELLENVERZEICHNIS	4
----------------------------------	----------

A	BEGRÜNDUNG	5
----------	-------------------------	----------

1.	Erfordernis der Planaufstellung	5
2.	Alternativenprüfung	6
3.	Einordnung in übergeordnete Planung	6
4.	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld	15
5.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	16
6.	Lage und Topographie	16
7.	Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs	16
8.	Umweltrelevante Belange	20
9.	Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB	22
10.	Festsetzungen des Bebauungsplans	22
11.	Örtliche Bauvorschriften	26
12.	Nachrichtliche Übernahmen	26
13.	Hinweise	26
14.	Planungsstatistik	26

B	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	27
----------	---	-----------

C	ANHANG	28
----------	---------------------	-----------

D	QUELLEN	29
----------	----------------------	-----------



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Ausschnitt des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg	6
Abbildung 2:	Auszug aus dem Regionalplan.	8
Abbildung 3:	Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg 2035.....	11
Abbildung 4:	Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Herbrechtingen, Ortsteil Bolheim	15
Abbildung 5:	Ausschnitt der Bodenkarte 1:50 000 (GeoLa BK50) für das Plangebiet.....	17
Abbildung 6:	Ausschnitt der Flurbilanz 2022.....	18
Abbildung 7:	Ausschnitt der Bodenpotenzialkarte	19

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A).....	21
Tabelle 2:	Übersicht Planungsstatistik.	26

A BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Herbrechtingen möchte einem privaten Vorhabenträger die Erweiterung der bestehenden Reitanlage Ugenhof um einen Reitplatz ermöglichen. Grund hierfür ist es, eine weitere Reitmöglichkeit neben der bereits bestehenden Reithalle zu schaffen, um gleichzeitig den Betrieb von Reitstunden sowie privater Nutzung zu ermöglichen. Die Planung sieht neben dem Reitplatz einen begrünten Wall im Westen, Süden und Südosten mit Bepflanzung mit Busch- und Baumwerk für Vogelnistgelegenheiten und als Windschutz vor.

Das Plangebiet befindet sich ca. 3 km westlich des Ortsteils Bolheim. Die Flächen werden derzeit als Grasflächen zum Anweiden der Pferde genutzt. Im Norden, Nordosten und Westen liegt die bestehende Reitanlage des Ugenhofs. Im Süden grenzt ein Fahrsilo an das Plangebiet an. Im weiteren Umfeld grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Das geplante Vorhaben befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Nach den Darstellungen des Landratsamtes handelt es sich beim Vorhabenträger und dessen Unternehmung u.a. nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb. Es handelt sich bei der vorliegenden Planung somit nicht um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB. Die städtebauliche Ordnung kann deshalb nur über ein Bebauungsplanverfahren hergestellt werden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen daher die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Reitplatzes und die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ geschaffen werden.

Dabei wurde die Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 12 BauGB gewählt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung in die Umgebung vorgesehen.

Zum Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erstellt. Der gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ermittelte Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird planextern erbracht.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der gesetzlichen und fachlichen Anforderungen an den besonderen Artenschutz wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Habitatpotentialanalyse durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Herbrechtingen stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Flächen für die Landwirtschaft dar. Da der Bebauungsplan somit nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss dieser im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

2. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die Planung befindet sich auf privaten Flächen des Vorhabenträgers. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung des bestehenden Ugenhofes um einen Reitplatz. Die hierfür ausgewählte Fläche ist ein sinnvoller Standort, da sie im Norden direkt an die bereits bestehende Reithalle sowie die Longierhalle anschließt. Der Reitplatz fügt sich so sinnvoll in die bestehende Hofanlage ein. Zudem liegt das Plangebiet direkt an der Ugenhofer Straße, wodurch die Erschließung gesichert ist.

Eine Innenentwicklung ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich.

Alternative Standorte an anderen Stellen des Gemeindegebietes scheiden aufgrund der notwendigen räumlichen Beziehung zwischen den bestehenden Reitanlagen und Stallungen des Ugenhofs und dem geplanten Reitplatz aus.

3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet von Herbrechtingen, westlich des Ortsteils Bolheim der Gemarkung Bolheim. Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg weist den Raum des Planbereichs als Verdichtungsgebiet im Ländlichen Raum aus und wie folgt beschrieben: Stadt-Umland-Bereiche mit engen Verflechtungen und erheblicher Siedlungsverdichtung.

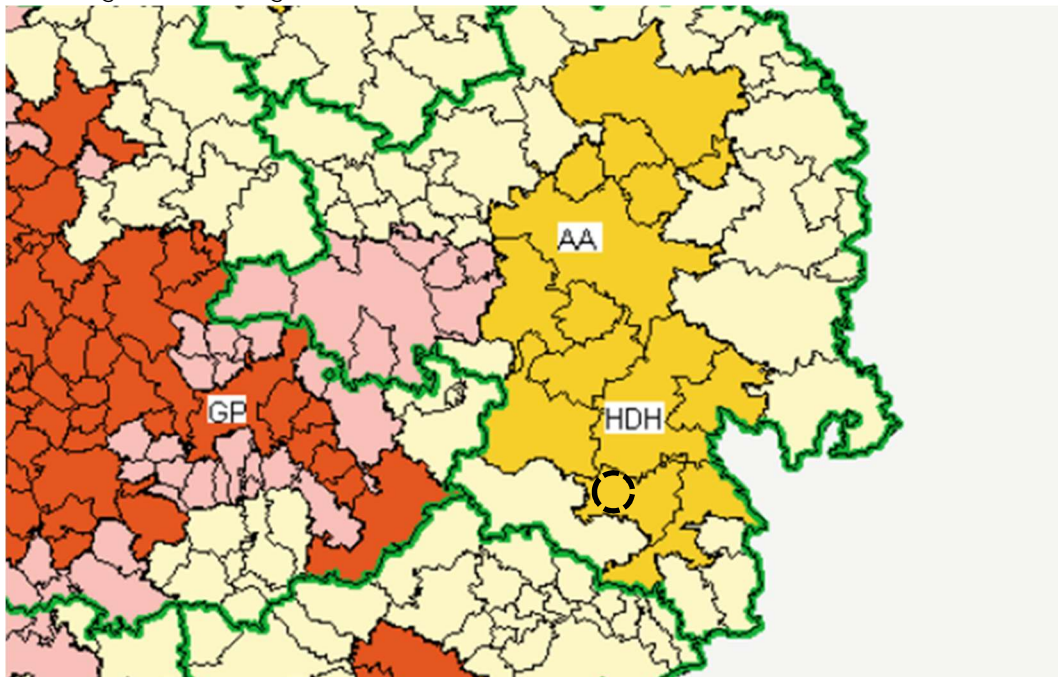


Abbildung 1: Ausschnitt des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg
(Quelle: Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, online abgerufen am 22.04.2025)

Aus dem Landesentwicklungsplan sind u. a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf das Planvorhaben zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

1. Leitbild der räumlichen Entwicklung

1.1 (G) Die Entwicklung des Landes ist am Prinzip der Nachhaltigkeit auszurichten. Bei der Befriedigung der sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, ein hohes Maß an Lebens- und Umweltqualität anzustreben und angemessene Gestaltungsmöglichkeiten für künftige Generationen offen zu halten.

5. Freiraumsicherung, Freiraumnutzung

5.3 Landwirtschaft, Forstwirtschaft

5.3.2 (Z) Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

Den Grundsätzen und Zielen werden insofern nachgekommen, als dass landwirtschaftliche Flächen nur in geringstmöglichem Maße beansprucht wird. Gemäß der Flurbilanz 2022 der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd wird der geplante Bereich als Vorbehaltsflur I (landbauwürdige Fläche) eingestuft. Durch die Planung geht ein Teil der Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Allerdings handelt es sich bei der Anlage des Reitplatzes um eine relativ geringe Flächeninanspruchnahme im direkten Anschluss an bereits bestehende Gebäude des Ugenhofs. Ziel 5.3.2 wird somit berücksichtigt.

Durch den Anschluss des Reitplatzes an den bereits bestehenden Ugenhof kann dieser flächensparend und nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit ausgeführt werden. Der Eingriff durch das Planvorhaben erfolgt so ressourcenschonend wie möglich. Etwaige nachteilige Folgen des Eingriffs werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Grundsatz 1.1 wird somit entsprochen.

Entsprechend den o. g. Ausführungen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg.

3.2 Regionalplan Ostwürttemberg (2010)

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Ostwürttemberg (2010) ist Herbrechtingen als Unterzentrum ausgewiesen. Der Ortsteil Bolheim zählt zum weiteren Siedlungsbereich. Zudem liegt Herbrechtingen an einer Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplans (Plansatz 2.2.1 Regionalplan Ostwürttemberg 2010).

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte als landwirtschaftlicher Bereich, sonstige Fläche dargestellt. Es liegt zudem in einem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz, in einem schutzbedürftigen Bereich für Naturschutz und



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 8 von 29

Landschaftspflege sowie in einem schutzbedürftigen Bereich für die Erholung. Südlich sowie östlich des Plangebiets liegen zwei Landschaftsschutzgebiete.

Mit Veröffentlichung der Genehmigung des Regionalplans 2035 am 12.09.2025 wurde dieser rechtskräftig. Der Regionalplan 2010 tritt somit außer Kraft. Er wird dennoch aus Gründen der Transparenz durch Überschneidung während des Bauleitplanverfahrens dargestellt.

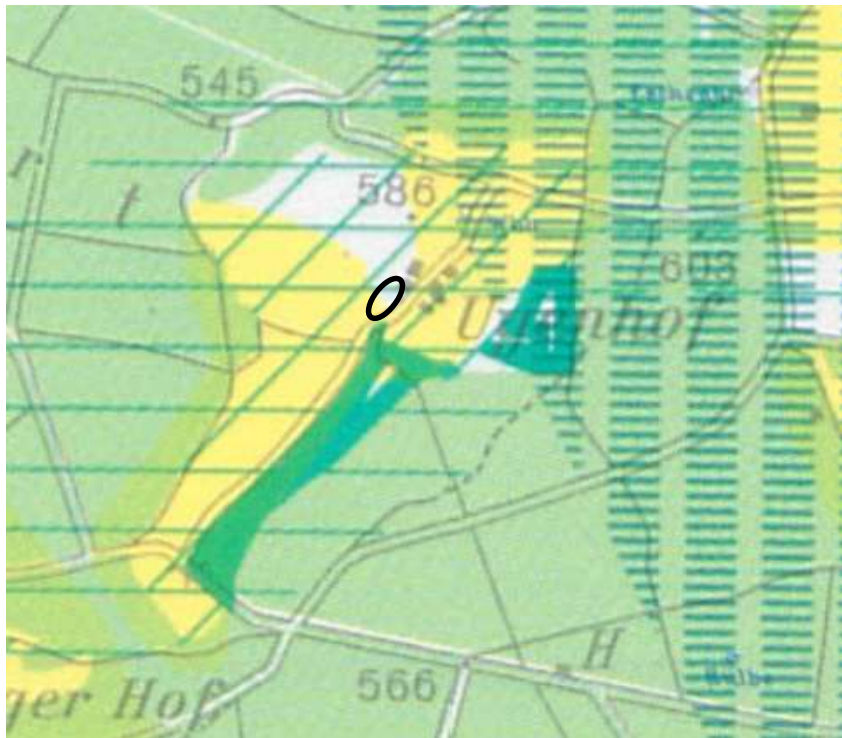


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan.

(Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg, 2010, abgerufen am 22.04.2025)

Aus dem Regionalplan Ostwürttemberg sind mit Blick auf den vorliegenden Bebauungsplan u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

1. Grundsätze für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region

1.10 (G) Die Erhaltung und Förderung der Landwirtschaft in der Region ist zur Sicherung einer ortsnahen Lebensmittel- und Rohstoffproduktion sowie zur Bewahrung und Entwicklung der ostwürttembergischen Kulturlandschaft von besonderer Bedeutung. Insbesondere sind die erforderlichen strukturellen Voraussetzungen weiter zu verbessern. Hierzu müssen die Maßnahmen der Flurneuordnung mindestens im bisherigen Umfang fortgeführt werden.

2. Regionale Siedlungsstruktur

2.2 Entwicklungsachsen

2.2.1 (Z) Entwicklungsachsen des Landesentwicklungsplans

in Plansatz 3.3.3 des Landesentwicklungsplanes für die Region Ostwürttemberg vorgegebenen Entwicklungsachsen werden durch Nennung der Städte und Gemeinden mit Gemeindeteilen im Verlauf der Entwicklungsachsen wie folgt ausgewiesen:

[...]

Entwicklungssachse (Crailsheim -) Ellwangen - Aalen - Heidenheim - Giengen (- Ulm/Neu-Ulm): Verlauf über Gemarkungsflächen von Jagstzell, Ellwangen (Jagst), Rainau, Hüttlingen, Aalen, Oberkochen, Königsbronn, Heidenheim a.d. Brenz, Herbrechtingen, Giengen, Hermaringen, Sontheim a.d. Brenz, Niederstotzingen.

[...]

2.3 Siedlungsbereiche

2.3.0 Allgemeine Grundsätze

2.3.0.1 (G) Die weitere großräumige Siedlungsentwicklung der Region Ostwürttemberg ist vorrangig auf Siedlungsbereiche an den Entwicklungsachsen mit ihren leistungsfähigen Bandinfrastrukturen - Schiene, Straßen und Trassen der Energieversorgung sowie auf Siedlungsbereiche der Zentralen Orte mit ihren besonders guten sozialen und kulturellen Versorgungseinrichtungen auszurichten. Dabei soll eine bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden (siehe Plansatz 3.1 Regionale Grünzüge und Grünzäsuren).

3. Regionale Freiraumstruktur

3.0.2 (G) Als wesentlicher Träger der Bodenfunktionen wie Lebensraum für Bodenorganismen, Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und landschaftsgeschichtliche Urkunde sowie aller Freiraumfunktionen muss der Boden der Region besonders geschützt werden. Zur Einschränkung der Inanspruchnahme des Bodens müssen daher der Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung auf das unabdingbar erforderliche Maß reduziert, der Schadstoffeintrag jedweder Art vermieden und nachteilige mechanische Einwirkungen auf den Boden wie Bodenverdichtung, Aushub und Ausgrabungen oder erosionsfördernde Nutzungen weitgehend eingeschränkt werden

3.2 Schutzbedürftige Bereiche von Freiräumen

3.2.1 (Z) Schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege

Die in der Raumnutzungskarte dargestellten schutzbedürftigen Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege ergänzen das Netz der Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie der flächenhaften Naturdenkmale und der geschützten Biotope. Sie sollen insbesondere die landschaftlichen Voraussetzungen für das Weiterbestehen der Artenvielfalt unserer Tier- und Pflanzenwelt sichern und gleichzeitig dem Erhalt der Bodenfunktion als Standort für die natürliche Vegetation und landschaftsgeschichtliche Urkunde dienen. Durch Erhalt und sorgsame Pflege der natürlichen landschaftlichen Gegebenheiten und Eigenarten wie Talauen, Feuchtgebiete, Gewässer und Waldgebiete sowie durch Schutz und Pflege der landschaftsprägenden Kulturdenkmale (Bau- und Bodendenkmale) sollen sie gleichzeitig auch einen Beitrag zur Erhaltung und Pflege des historischen Kulturlandschaftsbildes der Region Ostwürttemberg leisten und so den Erholungswert der Landschaft erhalten. Dem Schutzzweck entgegenwirkende Vorhaben und Maßnahmen sollen in diesen Gebieten vermieden, die Erholungsnutzung soll auf eine schonende, die Natur nicht beeinträchtigende Art und Weise beschränkt werden.

3.2.2 Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 10 von 29

3.2.2.1 (G) Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.

3.2.2.2 (G) Bei der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen sind bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch zu nehmen, sofern sie nicht für den Naturschutz von besonderer Bedeutung sind.

3.2.4 Schutzbedürftige Bereiche für die Erholung

3.2.4.1 (Z) Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmälern (Bau- und Bodendenkmale) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau- und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

Den Grundsätzen und Zielen wird insofern nachgekommen, als dass landwirtschaftliche Fläche nur in geringstmöglichem Maße beansprucht wird. Gemäß der Flurbilanz 2022 der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd wird der geplante Bereich als Vorbehaltsflur I (landbauwürdige Fläche) eingestuft. Durch die Planung geht ein Teil dieser Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Allerdings handelt es sich bei der Anlage des Reitplatzes um eine relativ geringe Flächeninanspruchnahme.

Der Reitplatz schließt im Norden und Osten direkt an die Reithalle und die Longierhalle des Ugenhofs an. Eine Zersiedelung der Landschaft wird dadurch vermieden. Der Eingriff durch das Planvorhaben erfolgt so ressourcenschonend wie möglich. Grundsatz 3.0.2 wird somit berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb schutzbedürftiger Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Landwirtschaft und Bodenschutz sowie Erholung. Durch die Lage des Plangebiets auf bereits bestehenden Flächen des Ugenhofs, aktuell genutzt als Pferdeweide, erfolgt keine Beeinträchtigung auf o. g. schutzbedürftige Bereiche. Durch eine Eingrünung des Reitplatzes in Form eines bepflanzten Walls nach Westen, Süden und Südosten, fügt sich die Planung in die Landschaft ein. Grundsätzlich wird durch die geplante Eingrünung so auch der Eingriff in die Erholungslandschaft minimiert. Der Ugenhof und der dortige Reitsport selbst dienen an sich bereits der Erholung. Die Ziele 3.2.1 und 3.2.4.1 sowie der Grundsatz 3.2.2.1 werden somit berücksichtigt.

Entsprechend den o. g. Ausführungen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans Ostwürttemberg 2010.

3.3 Regionalplan Ostwürttemberg 2035

In dem seit 12.09.2025 rechtskräftigen Regionalplan Ostwürttemberg 2035 ist die Stadt Herbrechtingen in der Raumstrukturkarte als Unterzentrum ausgewiesen. Herbrechtingen und dessen Stadtteil Bolheim zählen zum Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum. Herbrechtingen liegt auf einer Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplans. Die Raumnutzungskarte weist den Ugenhof als Siedlungsfläche im Bestand und den Bereich des Plangebiets als Gebiet für die Landwirtschaft (Vorranggebiet) aus. Zudem befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines regionalen Grünzugs sowie eines Vorbehaltsgebiets für Naturschutz und Landschaftspflege.

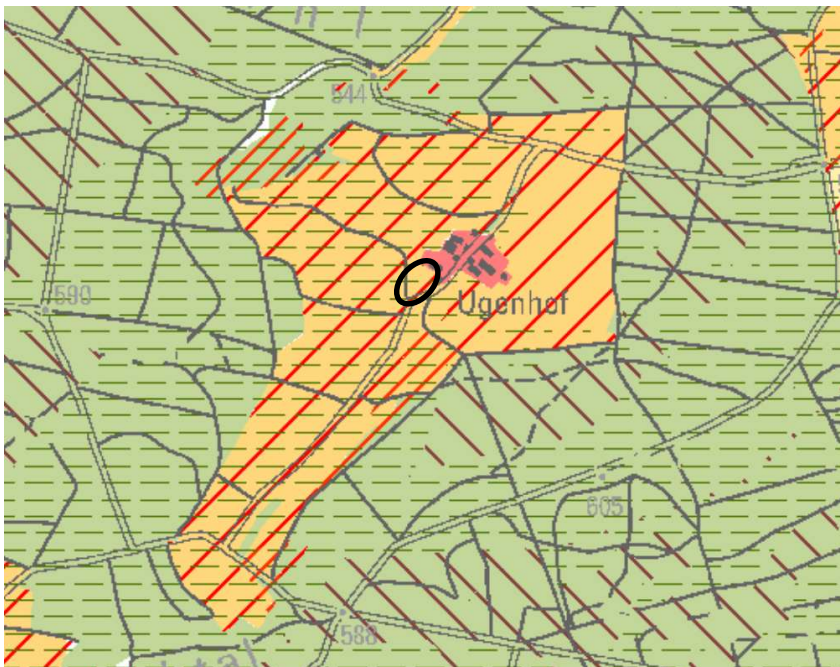


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Ostwürttemberg 2035
(Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg, 2024, abgerufen am 22.04.2025)

Aus dem Regionalplan Ostwürttemberg 2035 sind mit Blick auf den vorliegenden Bebauungsplan u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten, bzw. zu berücksichtigen:

2. Regionale Siedlungsstruktur

2.4 Siedlungsentwicklung

2.4.2 Innen- vor Außenentwicklung, Flächensparen

- (1) (Z) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten.
- (2) (Z) Der Nutzung innerörtlicher Potenziale ist Vorrang vor einer Außenentwicklung einzuräumen. Siedlungsflächenreserven (Baulücken, Brachflächen, Konversionsflächen) sind vorrangig zu nutzen und auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen. Die Nachverdichtung

sowie Aufstockung von Minderbebauung im Bestand und die Mobilisierung von Leerstand ist anzustreben.

3. Regionale Freiraumstruktur

3.0 Allgemeine Festlegungen

3.0.1 (G) Berücksichtigung und Sicherung der Freiraumfunktionen

(1) (G) Um die hohe Lebens- und Umweltqualität in der Region Ostwürttemberg langfristig zu sichern, sollen die Funktionen des Freiraums bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen möglichst erhalten und weiterentwickelt werden. Freiraum beanspruchende Nutzungen sollen so ausgestaltet werden, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums möglichst vollständig bewahrt bleibt und Zerschneidungen der Landschaft vermieden werden. Unverzichtbare Neuinanspruchnahmen von Freiräumen sollen vorrangig außerhalb der Gebiete für besonderen Freiraumschutz geschehen.

(3) (Z) Bei einer Überlagerung mit Regionalen Grünzügen haben die Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege und die Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz im Konfliktfall Vorrang.

[...]

3.1 Regionale Grünzüge und Grünzäsuren

3.1.1 Regionale Grünzüge

(1) (Z) Die Regionalen Grünzüge bilden ein großräumiges, zusammenhängendes Freiraumnetz, das zur langfristigen Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Klima, Luft, Boden, Wasser), der biologischen Vielfalt, der Siedlungsgliederung, der landschaftsbezogenen Erholung, des Landschaftsbilds sowie der nachhaltigen land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung dient. Die Regionalen Grünzüge sind in der Raumnutzungskarte als Vorranggebiete festgelegt. In ihnen sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit den Funktionen der Regionalen Grünzüge nicht vereinbar sind.

(2) (Z) In den Regionalen Grünzügen sind ausnahmsweise zulässig:

[...]

- die Erneuerung bzw. die kleinräumige Erweiterung vorhandener Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport,

[...]

(5) (Z) Die parzellenscharfe Abgrenzung der Regionalen Grünzüge erfolgt in der kommunalen Landschafts- und Bauleitplanung.

3.2 Gebiete für besonderen Freiraumschutz

3.2.1 Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege

3.2.1.2 Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege

(1) (G) Gebiete, die der Ergänzung der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege und der Aufwertung von Landschaftsräumen dienen können und sich besonders zur Entwicklung der Landschaftsfunktionen durch Kompensationsmaßnahmen eignen, sind als Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In ihnen ist dem Umsetzungspotenzial von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen v.a. für den Biotopverbund bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

3.2.3 Gebiete für Landwirtschaft

3.2.3.1 Allgemeine Grundsätze

(1) (G) Die Landwirtschaft in Ostwürttemberg soll ihre wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Funktionen nachhaltig erfüllen können. Es soll insbesondere darauf hingewirkt werden, die Inanspruchnahme von guten landwirtschaftlichen Böden für nicht landwirtschaftliche Nutzung zu reduzieren. Eine unvermeidbare Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Siedlungsentwicklung oder flächenhafte ökologische Ausgleichsmaßnahmen soll auf weniger hochwertigen Flächen erfolgen.
[...]

3.2.3.2 Vorranggebiete für die Landwirtschaft

(1) (Z) Flächen, die sich aufgrund ihrer Bodengüte sowie infrastruktureller und betrieblicher Gegebenheiten im regionalen Vergleich besonders gut für die landwirtschaftliche Produktion von Lebensmitteln, Futtermitteln und Rohstoffen eignen, sind als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Versorgung mit landwirtschaftlichen Produkten und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft zu erhalten. Sie sind als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vorranggebieten für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen sowie andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie mit dieser landbaulichen Nutzung der Flächen nicht vereinbar sind.

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

Die aktuelle Planung befindet sich auf bereits bestehenden Flächen des Ugenhofs, welche aktuell als Pferdeweide genutzt werden und schließt im Norden und Osten direkt an die Reithalle beziehungsweise die Longierhalle an. Die Planung kann somit flächensparend und am Bestand ausgerichtet umgesetzt werden. Ziel 2.4.2 (1) wird somit entsprochen.

Der Ugenhof liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Durch die Planung findet allerdings keine Neuinanspruchnahme von Freiräumen statt. Grundsatz 3.0.1 (1) wird somit berücksichtigt.

Zudem liegt das Plangebiet in einem regionalen Grünzug, einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege sowie einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Aufgrund der Lage des Plangebiets auf bestehenden Flächen des Ugenhofs, welche durch die Nutzung als Pferdeweide bereits überprägt sind, werden diese Gebiete nicht weiter beeinträchtigt. Durch die Planung geht ein Teil der Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Allerdings handelt es sich bei der Anlage des Reitplatzes um eine relativ geringe Flächeninanspruchnahme im direkten Anschluss an bereits bestehende Gebäude des Ugenhofs. Ferner sind nach Ziel 3.1.1 (2) kleinräumige Erweiterungen vorhandener Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport, zu denen auch der Ugenhof und die vorliegende Planung zählen, in regionalen Grünzügen zulässig.

Entsprechend den o. g. Ausführungen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Fortschreibung des Regionalplans Ostwürttemberg 2035.

3.4 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Angesichts der großen Hochwasserschäden in den letzten beiden Jahrzehnten und angesichts des aufgrund des Klimawandels größer werdenden Hochwasserrisikos – häufigere Starkregenereignisse, Meeresspiegelanstieg etc. – bedarf es nach Ansicht der Bundesregierung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Im Koalitionsvertrag vom 12.03.2018 wurde daher unter anderem die Entwicklung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen.

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten.

Aus dem Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) sind mit Blick auf den vorliegenden Bebauungsplan u.a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

I. Allgemeines

1. Hochwasserrisikomanagement

I.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

2. Klimawandel und -anpassung

I.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

II. Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen

1. Einzugsgebiete nach § 3 Nummer 13 WHG

II.1.1 (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.

Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze:

Die Risiken von Hochwasser wurden anhand der Überschwemmungsgebiete, der Hochwassergefahrenkarte und der Hochwasserrisikokarte im Daten- und Kartendienst der LUBW geprüft. Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Hochwassergefahrengebiet. Es liegt hiernach kein Hochwasserrisiko vor. Für das Plangebiet liegt ferner keine Starkregengefahrenkarte des

Daten- und Kartendienstes der LUBW vor. Ziel I.1.1 des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz wird insoweit nachgekommen.

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse wurde anhand des Klimaatlas BW geprüft. Dieser zeigt für die Zeiträume 2021 – 2050 und 2071 – 2100 einen Anstieg der Summe des gefallenen Niederschlags um jeweils 6,5 % bzw. 7,4 % und einen Anstieg der Niederschlagstage mit > 20 mm um einen bzw. zwei Tage pro Jahr verglichen mit dem Referenzzeitraum 1971 – 2000 (*Quelle: Klimaatlas BW, online abgerufen am 24.09.2025*). Konkrete Informationen zur Entwicklung von Hochwasserereignissen liegen nicht vor. Ziel I.2.1 des BRPH wird somit berücksichtigt. Hochwasserminimierende Aspekte sind in der vorliegenden Planung durch eine Erhöhung bzw. Erhalt der Retentionsleistung in Form der Beschränkung der zulässigen Grundfläche auf die Maße des Reitplatzes, dem Erhalt eines Großteils der Grünflächen im Plangebiet und einer Aufwertung dieser sowie der Festsetzung eines Versickerungsgrabens, wodurch das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf den Flurstücken im Plangebiet versickert werden kann, berücksichtigt. Grundsatz III.1 des BRPH wird somit berücksichtigt.

3.5 Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Herbrechtingen ist der Planbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.



Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Herbrechtingen, Ortsteil Bolheim
(Quelle: INGRADA online Herbrechtingen (iwebinfo.de), abgerufen am 22.04.2025)

4. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Auch grenzen keine Bebauungspläne direkt an das Plangebiet an.

Durch das Gebiet verlaufen mehrere Leitungen, die entsprechend mit Dienstbarkeiten gesichert sind. Dazu gehören eine 20-kV-Freileitung der SWU sowie eine 20-kV-Mittelspannung-Freileitung der Netze ODR.

5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Bolheim:

Teilflächen der Flurstücke Nr. 4004 und 4004/1

Die angrenzenden Nachbarflurstücke sind:

Flurstück Nr. 4115 der Gemarkung Bolheim

6. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich ca. 3 km westlich von Bolheim und beinhaltet eine Fläche von ca. 0,46 ha. Das Gelände steigt am nördlichen Rand des Geltungsbereichs zu der bestehenden Reithalle und der Longierhalle hin leicht an. Ansonsten handelt es sich um ein ebenes Gelände.

Im Norden, Nordosten und Westen liegt die bestehende Reitanlage des Ugenhofs. Im Süden grenzt ein Fahrsilo an das Plangebiet an. Im weiteren Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

7. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

7.1 Nutzung

Die Flurstücke im Geltungsbereich werden zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans zum Großteil landwirtschaftlich genutzt (Weideflächen). Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich ein Feldgehölz.

Im Norden und Nordosten grenzen die bestehende Reithalle sowie eine Longierhalle und ein Strohlager des Ugenhofs an das Plangebiet an. Im Westen befinden sich Pferdeweiden. Von Südwest nach Nordost verläuft die Ugenhofer Straße angrenzend an den Geltungsbereich. Im Süden grenzt zudem ein Fahrsilo an. Im weiteren Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

7.2 Bodenwerte

In der Bodenkarte 1:50.000 des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidium Freiburg ist der Boden innerhalb des Geltungsbereichs als „o24 Mittel und mäßig tiefes kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen über Mergelstein- und Kalksteinzersatz oder über tonreicher Fließerde“ gekennzeichnet.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 17 von 29

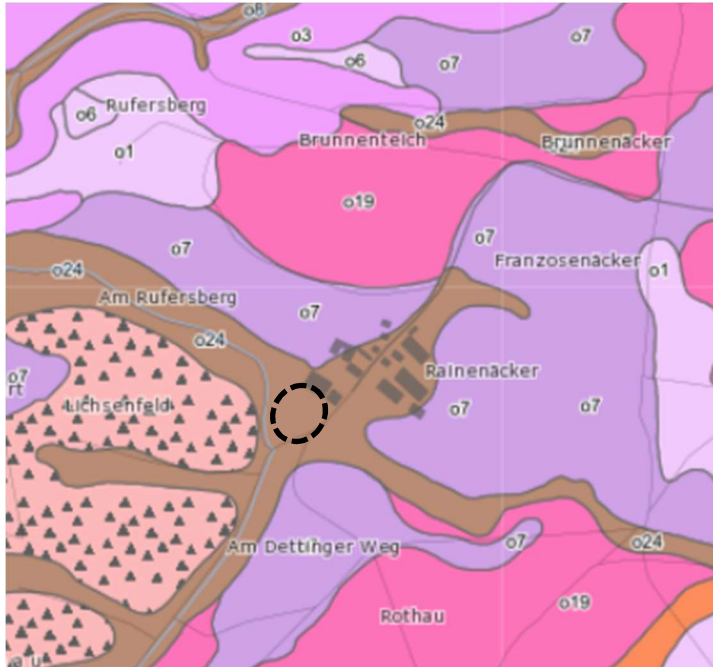


Abbildung 5: Ausschnitt der Bodenkarte 1:50 000 (GeoLa BK50) für das Plangebiet.
(Quelle: LGRB-Kartenviewer, online abgerufen am 23.04.2025)

Gemäß der flurstücksbezogenen Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzung nach ALK und ALB (Stand 210), (online abgerufen 03.06.2025 flurstücksbezogene Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der Bodenschätzung nach ALK und ALB (Stand: 2010), blattschnittfreie Vektordaten | LGRBgeoportal)

Ist im Bereich des Flurstücks 4004/1 die Bodenschätzung mit LT3V und auf Flurstück 4004 mit L2b2 angegeben.

In der Grünlandnutzung steht „T“ für schwerer Lehm bis Ton und „L“ für sandiger Lehm bis Lehm, während in der Ackernutzung „L“ für Lehm und „LT“ für schwerer Lehm oder toniger Lehm steht.

Die Zustandsstufe 3 beschreibt bei der Ackernutzung eine gute Ertragsfähigkeit und die Zustandsstufe 2 eine gute-sehr gute Ertragsfähigkeit.

Unter „V“ werden beim Acker Verwitterungsböden verstanden.

Die Klimastufe b entspricht ungefähr den Gebieten mit einer Jahrestemperatur zwischen 7-8°C. Die Wasserstufe „2“ kennzeichnet gute Wasserverhältnisse zwischen feuchten Lagen, keine stauende Nässe; weniger gute Gräser sowie frischen, gesunden Lagen, bester Gräser Bestand.

Je nach Bodenart, Zustandsstufe und Entstehungsart, bzw. Klima- und Wasserstufe erhalten die Böden bestimmte Wertzahlen (Bodenzahlen/Grünlandzahlen).

Gemäß den Angaben zur flurstücksbezogenen Bodenfunktionsbewertung ergeben sich Bodenzahlen / Grünlandzahlen innerhalb des Geltungsbereichs zwischen 35-74.

Diese Bodenzahlen sind Verhältniszahlen; sie bringen die Reinertragsunterschiede zum Ausdruck, die unter sonst gleichen Verhältnissen bei gemeinüblicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung allein durch die Bodenbeschaffenheit bedingt sind. Der beste Boden erhält



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 18 von 29

die Bodenzahl 100. Dies bedeutet, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs aus landwirtschaftlich produktionstechnischer Sicht im Bereich einer mittleren Ertragsfähigkeit liegen.

In der Flurbilanz 2022 der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd ist das Plangebiet als Vorbehaltsflur I dargestellt. Hierbei handelt es sich um landbauwürdige Flächen und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.



Abbildung 6: Ausschnitt der Flurbilanz 2022

(Quelle: Flurbilanz 2022 - Landkreis Heidenheim, online abgerufen am 23.04.2025)

In der Bodenpotenzialkarte der Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd ist der südliche Bereich des Plangebiets als Vorbehaltspotenzial I dargestellt. Hierbei handelt es sich um gute Böden, die eine Acker-/Grünlandzahl von 45 bis 59 oder eine Hangneigung > 12 bis 18 % aufweisen.



Abbildung 7: Ausschnitt der Bodenpotenzialkarte
(Quelle: Flurbilanz 2022 - Landkreis Heidenheim, online abgerufen am 23.04.2025)

7.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich sind vollständig in privatem Eigentum des Vorhabenträgers.

7.4 Verkehrserschließung

Das Gebiet ist über die Ugenhofer Straße erschlossen und in das lokale Verkehrsnetz eingebunden. Nach Osten verlaufend führt diese in das Siedlungsgebiet von Bolheim, in welchem ein Anschluss an die L 1164 sowie die B 19 und somit in das überörtliche Verkehrsnetz besteht.

7.5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine 20-kV-Freileitung der SWU von West nach Nordost sowie eine 20-kV-Mittelspannung-Freileitung der Netze ODR von West nach Ost. Die Flutlichtanlage kann an die bestehende Stromversorgung angeschlossen werden. Anlagen für die Wasserver- und -entsorgung werden für das Vorhaben nicht benötigt.

8. UMWELTRELEVANTE BELANGE

8.1 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Neben der Beachtung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen wird die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB als eigenständiges Ziel benannt. Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige, durch Klimawandel bedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Darüber hinaus sind die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 f BauGB).

In der vorhandenen Planung werden diese Belange insbesondere durch folgende Inhalte berücksichtigt:

- Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist der Aufwand für die Erschließung gering und die Planung damit ressourcenschonend und energieeffizient.
- Die Hitzebelastung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (Reitplatz) und die Festsetzung zur Überstellung mit beschattend und kühlend wirkenden Sträuchern auf dem Wall herabgesetzt. Die Sträucher tragen auch zur Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre bei.

8.2 Immissionsschutz

Der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird durch die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ geregelt. In diesem sind Immissionsrichtwerte festgelegt. Die aufgestellten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gelten beim Bau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen. Im Bereich der städtebaulichen Planung wird von den schalltechnischen Orientierungswerten in DIN 18005-1 Beiblatt 1 ausgegangen.

Gebietsart	TA Lärm	16. BImSchV	DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1
	Immissionsrichtwerte	Immissionsgrenzwerte	Orientierungswerte
	Tag / Nacht	Tag / Nacht	Tag / Nacht Verkehr / Nacht Industrie-,



			Gewerbe-, und Freizeitlärm
Industriegebiete	70 / 70	-	-
Gewerbegebiete	65 / 50	69 / 59	65 / 55 / 50
Dorf- und Mischgebiete	60 / 45	64 / 54	60 / 50 / 45
Allgemeinde Wohngebiete	55 / 40	59 / 49	55 / 40 / 35
Reine Wohngebiete	50 / 35	59 / 49	50 / 40 / 35
Tag: 06.00 – 22.00 Uhr, Nacht: 22.00 – 06.00 Uhr			

Tabelle 1: Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A).
(Quelle: Eigene Darstellung)

Verkehrslärm

Durch die angrenzende Ugenhofer Straße sind Verkehrsimmissionen vorhanden, die sich auf die Umgebung auswirken. Da es sich bei dieser lediglich um eine Zufahrtsstraße zum Ugenhof und dem Betrieb „BioBihlmaier, Bioland Metzgerei + Backwaren“, ist nicht von erhöhten Verkehrsimmissionen auszugehen.

Geruchsimmissionen

Östlich des Ugenhofs befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb „BioBihlmaier“. Sonstige geruchsintensive Anlagen sind nicht bekannt. Geringfügige Geruchsimmissionen durch den motorisierten Verkehr angrenzender Straßen sind grundsätzlich möglich, dies betrifft jedoch alle an Hauptverkehrswegen liegenden Flurstücke.

8.3 Artenschutz

Zur Prüfung durch die Planung initiiert möglicher Zugriffsverbote und Ausnahmevoraussetzungen nach Bundesnaturschutzgesetz § 44 Abs. 1 wurde eine Habitatpotenzialanalyse durchgeführt.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht verletzt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen wurden festgesetzt.

8.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets noch in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQ₁₀ – HQ_{extrem}).

8.5 Denkmalschutz

Es sind keine Boden- und Baudenkmäler im Plangebiet bekannt.



8.6 Biotope, Schutzgebiete, FFH-Gebiete usw.

Es sind keine Biotope, Biosphärengebiete, Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Naturparks oder Naturdenkmale betroffen.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 1.35.036 „Gelände zwischen Rothau und Zollhau“. Östlich des Ugenhofs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 1.35.035 „Rothauäcker östlich des Ugenhofes“. Im Geltungsbereich sind keine Kernflächen, Kernräume und Suchräume der Biotopverbünde trockener, mittlerer oder feuchter Standorte vorhanden. Jedoch befinden sich ca. 100 m südlich und ca. 200 m nördlich Kernflächen/-räume sowie Suchkorridore des Biotopverbunds trockener Standorte. Entlang des Grabens im Süden und Südwesten befindet sich zudem eine Gebietskulisse des Fachplans Gewässerlandschaften.

Im Zuge der Planung findet kein Eingriff in diese statt.

9. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGEN NACH § 3 UND § 4 BAUGB

Die Belange der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Abwägungsergebnisse sind der Abwägungstabelle zu entnehmen.

10. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

10.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von einer konkreten Erweiterung eines Reiterhofs soll dieser um einen Reitplatz ergänzt werden. Um dies zu ermöglichen soll ein sonstiges Sondergebiet ausgewiesen werden.

Im sonstigen Sondergebiet zulässig sind der Reitplatz selbst mit den Maßen 30x60 m, sowie eine Einfriedung des Reitplatzes in Form eines Holzzauns mit einer Höhe bis 1,20 m.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

10.2.1 Größe der Grundfläche

Die festgesetzte zulässige Grundfläche wird auf die konkret geplante Flächengröße des Reitplatzes begrenzt. Dadurch wird erreicht, dass nur so viel Fläche wie tatsächlich notwendig versiegelt/teilversiegelt wird, um den Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten.

10.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Um die Höhe der baulichen Anlagen auf ein vernünftiges Maß zu beschränken und insbesondere auf Grund der Lage im Außenbereich Fernwirkungen weitestgehend zu begrenzen, ist eine maximale Höhe für die Einzäunung des Reitplatzes sowie die Masten der Flutlichtanlage festgesetzt.

10.3 Höhenlage

Zur eindeutigen Festlegung der max. zulässigen Höhen ist die Höhenlage definiert.

10.4 Bauweise

Die abweichende Bauweise im sonstigen Sondergebiet begründet sich dadurch, dass der Reitplatz als bauliche Anlage eine Länge von über 50 m hat.

10.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abgrenzung des sonstigen Sondergebiets richtet sich nach der konkreten Planung des Reitplatzes. Hiernach ist auch die Baugrenze entsprechend gewählt und lässt die Bebauung des sonstigen Sondergebiets zur Gänze für den Reitplatz zu.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung wird festgelegt, welche Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

10.6 Grünflächen

10.6.1 Private Grünflächen

Es werden die im zeichnerischen Teil dargestellten privaten Grünflächen festgesetzt und mit Pflanzgeboten versehen, um die Gestaltung und Qualität der Flächen sicherzustellen.

Um die Zufahrt von der „Ugenhofer Straße“ zu dem Reitplatz zu gewährleisten, ist hierfür eine teilversiegelte Zuwegung auf der privaten Grünfläche zulässig. Für die Beleuchtung des Reitplatzes ist eine Versiegelung in Form der Mastfundamente für die sechs Flutlichtmasten, von welchen jeweils drei an den Längsseiten des Reitplatzes errichtet werden sollen, zulässig. Die Zuwegung und die Mastfundamente haben insgesamt eine Fläche von max. 150 m².

10.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Zur Versickerung von unschädlichem Oberflächenwasser ist westlich des Reitplatzes eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Versickerungsgraben“ festgesetzt.

10.8 Flächen für die Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen

Die maximalen Aufschüttungen werden begrenzt, um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten. Der Erdwall im Gebiet dient dem Reitplatz zudem als Windschutz sowie als Nistgelegenheit für Vögel, ebenso der Unterbringung überschüssigen Erdaushubs aus dem Plangebiet, um Deponien zu entlasten und den Boden zu schützen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 24 von 29

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

10.9.1 Entwässerung

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, wird der nicht versickerbare Rest des Niederschlagswassers auf dem Reitplatz einem Versickerungsgraben zugeführt. Das restliche anfallende Niederschlagswasser kann auf den Grünflächen der Flurstücke versickert werden.

10.9.2 Materialien zur Herstellung von Tretschichten auf Reitplätzen

Tretschichten aus einem Sand-Kunststoffgemisch sind eine gängige Zusammensetzung auf Reitplätzen, da es bei Tretschichten auf Außenreitplätzen, die rein aus Sand bestehen, häufiger zu Verschlammung und Verhärtung kommen kann. Die Integration von zerkleinerten Kunststoffmaterialien wirkt sich ebenso positiv auf den Wasserverbrauch aus, da diese das Wasser speichern können und somit der Bewässerungsbedarf des Platzes reduziert wird.

Um einen unnötigen Kunststoffeintrag in die Umwelt zu vermeiden sowie den Eintrag von umweltschädlichen oder toxischen Chemikalien in Boden und Grundwasser zu verhindern, sind Kunststoffmaterialien, die für den Verwendungszweck als Tretschicht technisch ungeeignet sind oder schädliche Chemikalien enthalten, für die Herstellung der Tretschicht nicht zulässig. Um nutzungsbedingte Verunreinigungen ausschließen zu können, sollen die Kunststoffmaterialien aus Resten von Neuwaren hergestellt sein.

10.9.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Bauzeitenbeschränkung (V1)

Brutvögel werden geschützt, indem die Baufeldräumung und die Entfernung von Bäumen und Sträuchern nur außerhalb der Brutzeiten, also von Oktober bis Februar eines jeden Jahres, zulässig sind. Mit diesen Vermeidungsmaßnahmen wird gemäß § 44 BNatSchG eine Tötung von Tieren vermieden.

Begrünung von Grünflächen und Gehölzpflanzungen (V2 und V3)

Zum Schutz der innerartlichen Vielfalt sind Grünflächen mit regionalem Saatgut des Ursprungsgebietes 13 „Schwäbische Alb“, Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ und Gehölzpflanzungen mit einheimischen Gehölzen des Vorkommensgebiets 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu pflanzen.

Beleuchtung (V4)

Um einen sicheren Reitbetrieb und den Schutz von Insekten, nachtaktiven Vögeln und Fledermäusen miteinander zu vereinbaren, sind Beschränkungen bei den Beleuchtungsmitteln und dem Beleuchtungszeitraum getroffen. Um Lichtverschmutzung zu vermeiden, ist ein Abstrahlschutz anzubringen.

10.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung von Bestand und Betrieb der Versorgungsleitungen der Netze ODR GmbH ist ein Schutzbereich für Leitungen eingetragen.

10.11 Pflanzgebote und Pflanzhaltungen

10.11.1 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets. Somit wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet in die Landschaft einfügt. Insbesondere durch die umlaufende Eingrünung im Süden, Westen und Südosten des Reitplatzes, wird die bauliche Anlage entsprechend verdeckt.

10.11.2 Pflanzbindung

Die bestehende Feldhecke wird durch eine Pflanzbindung gesichert. Zum Schutz der Fläche während der Bauarbeiten ist das Stellen eines festen Bauzauns zur Baufeldbeschränkung in einem Abstand von 1,5 m zu der Feldhecke notwendig.

10.12 Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Anstelle von Festsetzungen können gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Sicherstellung des Ausgleichs der zu erwartenden Eingriffe auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ugenhof - Reitplatz“ erfolgt dies im Rahmen des Durchführungsvertrages.

Der Ausgleich wird auf einer zusammenhängenden Fläche planextern sowie zu einem Teil auf der planinternen Grünfläche im Bereich zwischen bestehender Reithalle und geplantem Reitplatz geschaffen und ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

Die Zuordnung des erforderlichen Ausgleichs zum Eingriff erfolgt über eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB.

Die Ausgleichsmaßnahme auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 4004/1 und 4004, Gemarkung Bolheim, dient dem Ausgleich der Eingriffe, die durch den geplanten Reitplatzbau im Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehen.

Die Maßnahme beinhaltet gemäß Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ugenhof - Reitplatz“ Punkt 3.3.2 das Anlegen einer Streuobstwiese mit einer Größe von 4.420 m² auf Flächen, die als Pferdekoppel genutzt werden. Sie erfüllt den erforderlichen Kompensationsumfang gemäß der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und ist aufgrund ihrer naturräumlichen Nähe sowie ihrer funktionalen Eignung zur Kompensation geeignet. Durch die Maßnahme kann insgesamt eine Aufwertung von 13.260 WP erreicht werden, wodurch der Ausgleichsbedarf von 13.260 WP als ausgeglichen zu betrachten ist.

10.13 Durchführungsvertrag

Zwischen den Investoren und der Stadt Herbrechtingen wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die erforderlichen Rechte und Pflichten der Vertragspartner geregelt werden.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11.1 Anforderung an unbebaute Flächen

11.1.1 Freiflächen

Um die Qualität der Freiflächen zu gewährleisten sind diese zu begrünen und pflegen.

11.1.2 Einfriedungen

Der Bodenabstand soll gewährleisten, dass Kleintiere (z. B. Amphibien, Reptilen, Kleinsäugetiere wie Igel) passieren können und somit keine Barrieren entstehen.

12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen.

13. HINWEISE

Im Bebauungsplan sind Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz, zur Entwässerung, zur Nutzung von Regenwasser, zu Starkregenereignissen, zum Wasserabfluss, zum Bodenschutz, zu Duldung der Immissionen aus der Landwirtschaft, zum Brandschutz, zur Geotechnik, zum Grundwasserschutz sowie zu mineralischen Abfällen enthalten.

14. PLANUNGSSTATISTIK

Berechnung Planungsstatistik

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,46 ha.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Sonstiges Sondergebiet	0,18	39,1
Private Grünfläche	0,28	60,9
Gesamtfläche	0,46	100

Tabelle 2: Übersicht Planungsstatistik.
(Quelle: Eigene Darstellung)



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 27 von 29

B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

- Wird als eigenständiges Dokument nach Satzungsbeschluss ergänzt -



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 28 von 29

C ANHANG

Anhang 1: Büro Gansloser GmbH & Co. KG.: Habitatpotenzialanalyse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ugenhof - Reitplatz“, Stand: 16.12.2025.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 29 von 29

D QUELLEN

BAUGESETZBUCH (BAUGB): in der aktuell gültigen Fassung

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (2021):

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU: LGRB-Kartenviewer Stand 2024 zu Boden, online abgerufen April 2025

LANDESAMT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG: Daten- und Kartendienst der LUBW, Stand 2024 zu Hochwasser, Schutzgebiete, Biotope usw. online abgerufen April 2025

LANDESANSTALT FÜR LANDWIRTSCHAFT, ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM SCHWÄBISCH GMÜND: Flurbilanz 2022 und Bodenpotenzialkarte, online unter: <https://lel.landwirtschaft-bw.de/,Lde/Startseite/Unsere+Themen/Flurbilanz> (abgerufen am 23.04.2025)

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG: Klimaatlas BW, online abgerufen September 2025.

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN (2002):

Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

REGIONALVERBAND OSTWÜRTTEMBERG (2010): Regionalplan 2010

REGIONALVERBAND OSTWÜRTTEMBERG (2024): Regionalplan 2035

STADT HERBRECHTINGEN (2006): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

GESETZ DES LANDES BADEN-WÜRTTEMBERG ZUM SCHUTZ DER NATUR UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (Naturschutzgesetz – NatSchG) in der aktuell gültigen Fassung