

Stadt Herbrechtingen



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Ugenhof - Reitplatz“

Textteil - 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 18

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Landesbauordnung (LBO)	in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, 416) zuletzt geändert am 18.03.2025 (GBl. Nr. 25)
Stand Liegenschaftskataster:	März 2025



INHALTSVERZEICHNIS

A	VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	5
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
3.	Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	6
4.	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	6
5.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	7
6.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	7
7.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	7
8.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	7
9.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	7
10.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	9
11.	Pflanzgebote und Pflanzenerhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	9
12.	Zuordnungsfestsetzung der ökologischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)	10
13.	Zulässigkeit von Vorhaben	12
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
1.	Anforderungen an unbebaute Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	13
D	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14
1.	Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz)	14
2.	Wasserschutzzone (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)	14
F	HINWEISE.....	15
1.	Altlasten und Bodenschutz	15
2.	Entwässerung	15
3.	Starkregenereignisse	15
4.	Wasserabfluss (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz)	16



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4 von 18

5.	Bodenschutz.....	16
6.	Duldung von Immissionen der Landwirtschaft.....	16
7.	Brandschutz.....	17
8.	Geotechnik.....	17
9.	Grundwasserschutz	17
10.	Mineralische Abfälle.....	18



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 5 von 18

A VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil dieser Satzung und beigelegt.



B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitplatz“ festgesetzt.

In dem sonstigen Sondergebiet ist zulässig:

- Ein Reitplatz mit den Maßen 30x60 m
- Eine Einfriedung des Reitplatzes in Form einer Einzäunung (Holzzaun) mit einer Höhe bis 1,20 m

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Größe der Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Größe der Grundflächen (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche für den Reitplatz beträgt maximal 1.800 m² (30x60 m).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.2.1 Festsetzung nach Höhe des umliegenden Geländes

Die Höhe der Einfriedung des Reitplatzes wird auf maximal 1,20 m festgesetzt, gemessen ab der geplanten Höhe in m ü. NHN des Reitplatzes.

Die Höhe der Masten der Flutlichtanlage wird auf maximal 8,0 m festgesetzt, gemessen ab der geplanten Höhe in m ü. NHN des Reitplatzes des Reitplatzes.

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage des Reitplatzes wird auf max. 552,50 m ü. NHN festgelegt.

4. BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht einer offenen Bauweise mit einer möglichen Länge von Gebäuden bzw. Bauwerken über 50,00 m.



5. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Sämtliche Anlagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Hiervon ausgenommen sind eine teilversiegelte Zuwegung von der „Ugenhofer Straße“ zu dem Reitplatz sowie die sechs Mastfundamente für die Flutlichtanlage mit einer maximalen Fläche von insgesamt 150 m².

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen zur Eingrünung festgesetzt. Diese sind mit Pflanzgeboten (Pfg) versehen. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten, eine Überbauung ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind eine teilversiegelte Zuwegung von der „Ugenhofer Straße“ zu dem Reitplatz sowie die sechs Mastfundamente für die Flutlichtanlage, welche um den Reitplatz entlang dessen Längsseiten errichtet werden sollen, mit einer maximalen Fläche von insgesamt 150 m².

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Versickerungsgraben“ eingetragen.

8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche für Aufschüttungen darf zu einem Wall bis zu einer Höhe von maximal 1 m aufgeschüttet werden.

9. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Entwässerung

Der nicht versickerbare Rest des auf dem Reitplatz anfallenden Niederschlagswassers ist dem westlich zu erstellenden Versickerungsgraben zuzuführen.

Das restliche anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grünflächen der Flurstücke zu versickern.

9.2 Materialien zur Herstellung von Tretschichten auf Reitplätzen

Folgende Kunststoffmaterialien sind nicht zur Herstellung von Tretschichten auf Reitplätzen geeignet und daher nicht zulässig:

- Materialien wie harte Folien oder glasfaserhaltige Kunststoffwaren
- Zerkleinerte Autoreifen (Gummi)
- PVC-haltige Kunststoffe, z. B. Kabelreste oder PVC-Rücken von Teppichböden
- PU, z. B. als Schaumrücken von Teppichböden

9.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V1: Bauzeitenbeschränkung

Gehölzrodungen sind ausschließlich zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar durchzuführen.

V2: Begrünung von Grünflächen

Nach den Baumaßnahmen sind Grünflächen mit regionalem Saatgut des Ursprungsgebietes 13 „Schwäbische Alb“, Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ wieder zu begrünen.

V3: Gehölzpflanzungen

Bei Gehölzpflanzungen sind einheimische Gehölze des Vorkommensgebietes 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden.

V4: Beleuchtung

Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung an Wohn-, Nutz- und Stallgebäuden und -anlagen. Die Vorgaben der DIN EN 12193 dürfen nicht überschritten werden. Es sind Natrium-Dampflampen oder LED-Lampen mit möglichst geringem Blauanteil zu verwenden. Die Farbtemperatur ist im Standardbetrieb auf maximal 4.000 K einzustellen. Dieser Wert kann temporär bis auf 5.000 K erhöht werden, wenn dies aus Sicherheitsgründen zwingend erforderlich wird, z. B. bei Springreitturnieren (ein Wechsel der Farbtemperatur ist z. B. bei Lampen mit der Funktion Tunable White möglich). Um Insektentötungen zu vermeiden, sind Leuchtgehäuse zu wählen, die dicht sind, sodass keine Insekten eindringen können (Schutzklasse IP 65) und eine Oberflächentemperatur von max. 40 °C erreichen. Eine Abstrahlung nach oben oder in angrenzende Vegetationsstrukturen sowie das Anstrahlen umliegender Fassaden ist auszuschließen. Dafür sind Abschirmeinrichtungen an den Lampen anzubringen, die das Licht auf den Reitplatz beschränken. In der Regel sind lediglich drei Masten in Betrieb zu nehmen. In Ausnahmefällen (z. B. Springreiten, Turnierbetrieb, schlechte Wetterlage) können bis zu sechs Masten eingeschaltet werden. Die Beleuchtungszeit ist auf die tatsächliche Nutzzeit des Reitplatzes zu begrenzen. Zwischen 22 Uhr und 6 Uhr ist die Beleuchtung des Reitplatzes grundsätzlich unzulässig. Eine darüber hinaus gehende Beleuchtungszeit, z. B. für einzelne Veranstaltungen, ist zwingend mit der



unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Funktionalität der Beleuchtungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde spätestens sechs Monate nach Fertigstellung der Sanierung/Erweiterung der Flutlichtbeleuchtungsanlage schriftlich nachzuweisen (Lichtgutachten; § 17 Abs. 7 BNatSchG). Sind die im Bebauungsplan getroffenen Angaben nicht eingehalten, ist die Beleuchtungsanlage anzupassen.

10. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist ein Schutzbereich für Leitungen eingetragen.

Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Von der 20-kV-Freileitung ist bei allen Arbeiten (mit und ohne Baumaschinen) der nach DIN-VDE vorgeschriebene Sicherheitsabstand von mindestens 3 m einzuhalten.

11. PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

11.1 Pflanzgebot 1 – Pfg 1: Wiesenansaat

Im Bereich der privaten Grünfläche ist eine Wiese mit einer artenreichen Wiesenmischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten.

Es ist zertifiziertes Saatgut oder Wiesendrusch aus dem Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet 13 Schwäbische Alb zu verwenden. Alternativ zum Saatgut ist auch eine Mahdgutübertragung von Flächen aus dem Ursprungsgebiet 13 zulässig.

Bei der Begrünung mit autochthonem Saatgut ist auf einen Krautanteil von mind. 30 % zu achten.

Sollte die Fläche gemäht und nicht beweidet werden, ist der erste Schnitt zur Blüte der bestandsbildenden Gräser und der zweite Schnitt nicht vor Ende September durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Ein Düngen und Mulchen der Flächen sind nicht zulässig. Eine zeitweise oder dauerhafte Beweidung mit Pferden ist zulässig.

11.2 Pflanzgebot 2 – Pfg 2: Eingrünung Wall

Zur Eingrünung und Einbindung in die Landschaft, als Windschutz sowie für Nistmöglichkeiten für Vögel wird am westlichen, südlichen und südöstlichen Rand des sonstigen Sondergebietes eine dreireihige Feldhecke im Bereich der Fläche für Aufschüttungen festgesetzt.

Es ist eine freiwachsende Hecke, bestehend aus Sträuchern anzulegen. Es sind mind. 5 Straucharten gemäß Pflanzliste Pfg 2 zu verwenden. Abgängige Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu ersetzen.



Es muss generell auf standortgerechte und heimische Pflanzen aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ zurückgegriffen werden.

Mindestanforderungen bei den festgelegten Strauchpflanzungen sind v. Str. 100 – 150, 3 – 5 Triebe, Pflanzenraster 1,5 m² /Pflanze.

Pflanzliste Pfg 2

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

11.3 Pflanzbindung – Pfb 1

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit einer Pflanzbindung festgesetzte Fläche (Feldhecke) ist zu erhalten und zu entwickeln. Für Gehölze, die aufgrund der Verkehrssicherheit oder anderer Gründe entfernt werden müssen, ist ein Ersatz in der Qualität 2 xv 600-100 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind Gehölze der Pflanzliste Pfg 2 zu verwenden.

Während der Bauarbeiten ist ein fester Bauzaun zur Baufeldbeschränkung in einem Abstand von 1,5 m zu der Feldhecke aufzustellen.

12. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG DER ÖKOLOGISCHEN AUSGLEICHSFLÄCHEN UND -MAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Durch Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsteht ein Ausgleichsbedarf. Den Flurstücken im Geltungsbereich, auf denen ausgleichsbedürftige Eingriffe zu erwarten sind (Teilflächen der Flurstücke Nr. 4004/1 und 4004, jeweils Gemarkung Bolheim), werden überwiegend planexterne Ausgleichsmaßnahmen im nahen Umfeld des Plangebiets sowie planinterne Ausgleichsmaßnahmen auf der Wiesenfläche des Flurstücks Nr. 4004 zwischen



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 11 von 18

der bestehenden Reithalle und dem geplanten Reitplatz im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Der notwendige Ausgleich wird über die Ausgleichsmaßnahme A1 Anlegen einer Streuobstwiese gemäß Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ugenhof - Reitplatz“ Punkt 3.3.2 auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 4004/1 und 4004, jeweils Gemarkung Bolheim, ausgeglichen. 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.

A1 Anlegen einer Streuobstwiese (4.420 m²)

Zur Durch- und Eingrünung des Gebiets, als Schattenspender und Futterquelle für Pferde sowie als Beitrag zum Erhalt der Baden-Württembergischen Kulturlandschaft ist auf einer Fläche von 4.420 m² eine Streuobstwiese anzulegen. Die Maßnahme erfolgt planextern auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 4004/1 sowie zu einem kleinen Teil direkt angrenzend planintern auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 4004 (Wiesenfläche zwischen bestehender Reithalle und geplantem Reitplatz), jeweils Gemarkung Bolheim.

Die im Umweltbericht ermittelte Ausgleichsfläche für die Streuobstwiese (4.420 m²) bezieht sich auf die Abgrenzung entlang des äußeren Randes der Baumkronen der Streuobstbäume. Innerhalb dieser Fläche sind mindestens 15 Streuobstbäume vorzusehen. Bei Neuanpflanzungen ist von einem maximalen Kronenradius von 5 m je Baum auszugehen. Die Bäume sind in versetzter Anordnung mit Pflanzabständen (Stamm-Stamm) von mindestens 10 m und höchstens 20 m anzuordnen. Unterhalb der 20-kV-Mittelspannung-Freileitung dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

Es sind heimische autochthone Bäume aus dem Vorkommensgebiet 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“ gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzqualität

Entweder 2xv, ohne Ballen, Hochstamm, StU 7 cm
oder 2xv, ohne Ballen, Hochstamm, StU 8-10 cm.

Pflanzliste:

Obstbäume

Äpfel z. B.: Jakob Fischer, Kesseltaler Streifling, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Wettringer Traubenapfel, Schöner von Nordhausen, Wiltshire, Bittenfelder Apfel, Schöner von Boskop, Brettacher Apfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Welschisner, Später Transparent, Maunzenapfel, Hauxapfel.

Birne z. B.: Trevoux, Doppelte Philippsbirne, Conference Tafelbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue Tafelbirne, Schweizer Wasserbirne, Kronbirne, Neue Poiteau, Gräfin von Paris, Madame Verte, Josefine von Mecheln, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 12 von 18

Eine Beweidung der Fläche ist zulässig. Die Wiesenfläche ist extensiv zu nutzen.

Es dürfen maximal 2 Schnitte pro Jahr auf der Wiesenfläche durchgeführt werden. Der 1. Schnitt darf nicht vor Ende Juni erfolgen. Zusätzliches Düngen und Einbringen von Spritzmitteln sowie ein Mulchen der Fläche ist nicht erlaubt. Es ist darauf zu achten, dass die Fläche nicht überweidet wird.

Pflege- und Entwicklungskonzept

Herstellung:

- Anpflanzen der Bäume im Herbst oder Frühjahr und bei Bedarf regelmäßig wässern.
- Herstellung der Baumverankerung (Dreibock)
- Durchführen eines Pflanzschnitts
- Anbringen eines Verbissschutzes

Entwicklungspflege:

- Regelmäßige Erziehungsschnitte der Bäume im 2. bis 10. Standjahr sowie anschließend regelmäßige Pflegeschnitte
- Prüfen der Dreiböcke und der Anbindung

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

13. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).



C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 74 LBO)

1. ANFORDERUNGEN AN UNBEBAUTE FLÄCHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.1 Freiflächen

Unbefestigte Freiflächen sind zu begrünen und zu pflegen.

1.2 Einfriedungen

Der Holzzaun um den Reitplatz ist mit mindestens 15 cm Bodenfreiheit anzulegen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 14 von 18

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BODENFUNDE (§ 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Biberach unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. WASSERSCHUTZZONE (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz)

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des gemeinsamen Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen im Brenztal. Die Vorgaben der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 14.12.1977 sind zu beachten.



F HINWEISE

1. ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ

In den überbaubaren Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Untergrundverunreinigungen oder Altablagerungen festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches), ist das Landratsamt Heidenheim sofort zu benachrichtigen.

2. ENTWÄSSERUNG

Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser kann erlaubnisfrei in das Grundwasser eingeleitet werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser

Im Rahmen des Gemeindegebrauchs (Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) i. V. m. § 25 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)), kann gesammeltes Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) eingehalten werden.

3. STARKREGENEREIGNISSE

Prinzipiell jede Bebauung, auch fernab von Gewässern, kann von einem Starkregenereignis betroffen sein. Starkregenereignisse sind lokal begrenzte Regenereignisse mit großer Niederschlagsmenge und hoher Intensität. Daher stellen sie ein nur schwer zu kalkulierendes Überschwemmungsrisiko dar. Potentiellen Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Auf folgenden Internetseiten können Informationen abgerufen werden:

- www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de
- www.starkgegenstarkregen.de
- Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (www.bkk.bund.de)
- „Schutz vor Kellerüberflutung“ (Tiefbauamt der Stadt Karlsruhe, 2010, www.karlsruhe.de)



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 16 von 18

4. WASSERABFLUSS (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz)

Gemäß §37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

5. BODENSCHUTZ

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdbodenfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu treffen.

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass anfallender Erdaushub zur Auffüllung auf dem Baugrundstück zu verwenden ist, sofern es sich nicht um Ablagerungen handelt. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, so ist eine Wiederverwertung auf anderer Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Wiederverwertung von unbelastetem Bodenmaterial auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts Heidenheim.

Die Fahrzeugeinsätze auf Ober- und kulturfähigem Unterboden sind so zu planen, dass die mechanische Belastung und Überrollhäufigkeit auf das notwendige Maß minimiert werden. Zulässig sind nur bodenschonende Maschinen (z. B. Kettenfahrzeuge) mit möglichst geringem Kontaktflächendruck und geringem Gesamtgewicht. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrockneten Böden (i. d. R. bei halbfester, besser ab harter Konsistenz) durchgeführt werden.

Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen, nicht zu vermischen und möglichst vor Ort wieder schichtgerecht einzubauen. Der Ab- und Auftrag von kulturfähigem Bodenmaterial hat grundsätzlich rückschreitend und mit Raupenbaggern zu erfolgen.

Muss Bodenmaterial zwischengelagert werden, sind Ober- und Unterboden getrennt, locker und vorzugsweise in Trapezform zu lagern. Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten. Die zulässigen Aufschütthöhen betragen für Oberboden ≤ 2 m und kulturfähigem Unterboden ≤ 3 m. Bei der Lagerung von Unterbodenaushub auf Oberboden ist grundsätzlich ein Trennvlies zur Substrattrennung einzusetzen. Der Untergrund der Bodenmieten ist vor Staunässe zu schützen (z. B. Mulden vermeiden). Bei einer Zwischenlagerung von über drei Monaten ist eine Begrünung aus tiefwurzelnden, wasserzehrenden Pflanzen (z. B. Luzerne, einheimische Lupine) vorzusehen. Bodenmieten dürfen auf keinen Fall befahren werden.

6. DULDUNG VON IMMISSIONEN DER LANDWIRTSCHAFT

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücke und die landwirtschaftlichen Betriebe im näheren Umkreis können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 17 von 18

Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft, anstandslos und entschädigungslos zu dulden.

7. BRANDSCHUTZ

Auf die Einhaltung der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ sowie die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

8. GEOTECHNIK

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9. GRUNDWASSERSCHUTZ

Es gilt allgemein der Besorgnisgrundsatz (§48 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz. WHG): Stoffe dürfen nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Insbesondere ist darauf zu achten, dass von abgestellten Fahrzeugen und Maschinen durch den Verlust von Schmierstoffen, Hydraulikölen oder Treibstoffen keine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist. Ein Umgang oder die Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß AwSV (Verordnung für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Auf die Gefährdungshaftung nach § 89 WHG wird ausdrücklich hingewiesen.

Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind unverzüglich dem Landratsamt Heidenheim, untere Wasserbehörde, Tel 07321/321-1308, zu melden.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 18 von 18

Bei Bauvorhaben dürfen keine Materialien verwendet werden, deren auswaschbare Bestandteile eine Verunreinigung oder sonstige Veränderungen des Grundwassers besorgen lassen.

10. MINERALISCHE ABFÄLLE

Die Verwertung von mineralischen Abfällen wie Boden- oder Baustoffrecyclingmaterial hat ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen (§7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz, KrWG). Dabei ist zwischen Auffüllung (bodenähnliche Anwendung) und Aufschüttung (technisches Bauwerk) zu unterscheiden. Es gelten insbesondere die Regelungen der §§ 6-8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastverordnung (BBodSchV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV), welche jeweils zum 01.08.2023 in Kraft getreten sind.

Nähere Informationen zur Abgrenzung von bodenähnlichen Anwendungen bei Dämmen und Schutzwällen können Abbildung 4 der Vollzugshilfe zu §§ 6-8 BBodSchV der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) auf Seite 41 f. entnommen werden.