

Bebauungsplan „Fußballstadion/Heeracker/Katzen- tal“

in Heidenheim

Baubereichsplan 05.00

Maßstab 1:1000

Planzeichnung und textliche Festsetzungen in der Fassung vom

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:

- Bebauungsplan H341 „Heeracker“ (rechtskräftig seit 06.07.1983)
- Bebauungsplan H392 „Albstadion“ (rechtskräftig seit 07.05.2010)
- Bebauungsplan H402 „Sportanlage Heeracker-West“ (rechtskräftig seit 27.01.2017)

Die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücke stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Vermessung und Geoinformation
Heidenheim, xx.xx.202x

Thomas Klopfer
Stadtvermessungsoberratsrat

Für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfs

Stadtentwicklung, städtebauliche Planung und
Umwelt
Heidenheim, xx.xx.202x

Ralf Käßlinger
Diplom-Ingenieur

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan	am xx.xx.xxxx
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am xx.xx.xxxx
Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB	am xx.xx.xxxx
Öffentliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung	am xx.xx.xxxx
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	von xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB durch den Gemeinderat	am xx.xx.xxxx
Genehmigung durch das Regierungspräsidium Stuttgart	am xx.xx.202x
Für die Ausfertigung des Bebauungsplans:	

Heidenheim, xx.xx.202x

Michael Salomo
Oberbürgermeister

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den örtlichen Tageszeitungen am xx.xx.202x tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften wurden beachtet.

Heidenheim, xx.xx.202x

Michael Salomo
Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB):	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
Baunutzungsverordnung (BauNVO):	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW):	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023.2019 (GBl. S. 170)
Planzeichenverordnung (PlanzV90):	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

A Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Am Eichert/Klinikum“

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1-15 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet „Stadion“ gemäß § 11 BauNVO

Der in der Planzeichnung mit SO_{Stadion} gekennzeichnete Bereich ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadion“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient dem Sport und der Unterbringung eines Fußballstadions mit den dazugehörigen infrastrukturellen Einrichtungen (bspw. Stellplätze, Verwaltung etc.).

1.1.2 Sondergebiet SO_{Stadion}

Das Sondergebiet SO_{Stadion} dient der Unterbringung eines Fußballstadions mit einer Kapazität von maximal 23.000 Sitz- und Stehplätzen mit den dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen.

Zulässig sind:

- ein Fußballstadion,
- einem Fußballstadion dienende Anlagen, Betriebe, sonstige Nutzungen, Nebenanlagen und Einrichtungen,
- Anlagen für sonstige gewerbliche, sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die den Nutzern, Besuchern, Kunden und Beschäftigten eines Fußballstadions dienen,
- Flächen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige Anlagen und Einrichtungen für die Verwaltung eines Fußballstadions,
- Schank- und Speisewirtschaften, die den Nutzern, Besuchern, Kunden und Beschäftigten des Fußballstadions dienen,
- Handwerksbetriebe, die der Stadionanlage dienen,
- Stellplätze für KFZ, Busse sowie Fahrräder
- Shops und Souvenirläden mit einer Gesamtverkaufsfläche für Fanartikel und Souvenirs von je maximal 300 m².

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 – 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Für die Berechnung der max. zulässigen Grundfläche (GR) gilt die in der Planzeichnung eingetragene max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Die maximale Oberkante der baulichen Anlagen (OK_{max}) wird als absolute Höhe gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt

Maßgeblich für die Bestimmung der max. zulässigen Oberkante baulicher Anlagen ist der höchste Punkt des Daches (Dachaußenhaut) bzw. sonstige bautechnische Oberkanten (OK), bei Flachdächern ist die Oberkante Attika maßgebend.

Überschreitung

Für Hauptgebäude gilt folgendes:

Als Ausnahme darf die max. zulässige Oberkante baulicher Anlagen (OK_{max}) durch untergeordnete, notwendige technische Aufbauten (z.B. Aufzugs- und Aufgangsbauten) und aufgeständerte Solaranlagen ausnahmsweise um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn diese mindestens 1,50 m von der Gebäudeaußenwand abgerückt sind. Technische Aufbauten sind vollständig einzuhausen. Für Kamine gilt, dass sie auch bis zu einer Höhe von 3,0 m über der Dachaußenhaut zulässig sind.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2 a BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes $SO_{Stadion}$ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese setzt abweichend von der offenen Bauweise fest, dass die Gebäude die Länge von 50 m überschreiten dürfen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Es gelten die Abstandsflächen gemäß § 5 LBO BW.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 und 23 BauNVO)

Innerhalb der Sondergebiete $SO_{Stadion}$ sind Stellplätze und Garagen (Parkgaragen) im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze sowie Garagen zulässig.

Soweit keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen, sind Ausnahmen für notwendige Einhausungen für Fahrräder, Holzlegen und Müllplätze zulässig. Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig. Für Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (Anlagen für Ver- und Entsorgung) können Ausnahmen zugelassen werden, soweit dies städtebaulich vertretbar ist. Technische Anlagen für die Energiegewinnung im Sinne von § 14 Abs. 3 BauNVO (Nutzung Solarenergie, Kraft-Wärme- Kopplungsanlagen, Trafostationen etc.) sind hiervon nicht berührt. Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO).

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Aufteilung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind ist unverbindlich.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind verbindlich.

6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen notwendig sind, sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken ohne Entschädigungsanspruch zu dulden.

7. Flächen für Garagen und Stellplätze

7.1 Stellplätze, Parkgarage und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Innerhalb der Flächen für Stellplätze sind ausschließlich Stellplätze zulässig.

Das Errichten von Parkhäusern ist ausschließlich innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus Katzental“ bzw. „Parkhaus Gäste“ zulässig.

Mit Ausnahme der Kassen- und Zugangsbauwerke im unmittelbaren Stadionumfeld bzw. außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

7.2 Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 21 a BauNVO)

Im Geltungsbereich, innerhalb sowie außerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von Tiefgaragen nicht zulässig.

8. Immissionsschutz

Für den Spielbetrieb im Fußballstadion werden folgende Anstoßzeiten festgesetzt:

An Werktagen (Montag bis Samstag):

Die späteste Anstoßzeit ist auf 18.30 Uhr festgesetzt

An Sonntagen:

Die früheste Anstoßzeit ist auf 14.20 Uhr festgesetzt.

Die späteste Anstoßzeit ist auf 18.30 Uhr festgesetzt.

9. Grünordnerische Festsetzungen/Pflanzgebote und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Pflanzbindung – Erhalt von Einzelbäumen

Innerhalb des Sondergebiets SO_{Stadion} sind im Zuge von geplanten Baumaßnahmen erhaltenswerte Einzelbäume zu schützen und anschließend zu pflegen. Die Auswahl der zu erhaltenden Bäume ist unter Berücksichtigung des Artenschutzes sowie verkehrssicherungspflichtiger Schutzmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9.2 Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich der Flächen für Stellplätze

Im Bereich der Flächen für Stellplätze, nördlich des Stadions, ist je 200 qm Stellplatzfläche (einschließlich Fahrgassen) mindestens ein breitkroniger Baum anhand der Pflanzliste unter Punkt 9.3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit Planzeichen 13.2.1 PlanzV 90 umgrenzten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen anhand der Pflanzliste unter Punkt 9.3 bzw. der Maßnahmenbeschreibung für die einzelnen Pflanzflächen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind als „Pflanzflächen – Pf“ in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Pflanzmaßnahmen sind nachfolgend nummerisch aufgeführt.

Pflanzfläche – Pf 1:

- Schotterfläche ist aufzulockern
- Bodenfunktionen sind wiederherzustellen
- Ansaat eines Kräuterrasens (Trockenrasen)
- Pflanzung von drei klimatoleranten Bäumen 2. Wuchsordnung

Pflanzfläche – Pf 2:

- Wall abtragen bis Oberkante (OK) Weg
- Bodenfunktionen wieder herstellen und Fläche mit standortheimischen Strauchgruppen bepflanzen, wie bspw. Schlehe, Kornelkirsche, Wildrose, Felsenbirne
- Sicherung der Fläche gegen Befahren

Pflanzfläche – Pf 3:

- Pflanzung von zwei klimatoleranten Bäumen 2. Wuchsordnung
- Wildobstarten wie: Wildbirne Speierling, Elsbeere
- Sicherung der Fläche gegen Befahren

Pflanzfläche – Pf 4:

- Anlegen von Böschungen als Trockenhabitat für Zauneidechsen
- Gestaltung ist terrassenförmig auszuführen

Pflanzfläche – Pf 5:

- Unterpflanzung bestehender Waldrand mit standortheimischen Strauchgruppen (Schatten)
- Wildfruchtarten wie: Hasel, Holunder, Liguster, Gemeiner Schneeball

Pflanzfläche – Pf 6:

- Pflanzung von klimatoleranten Bäumen 2. Wuchsordnung
- Wildobstarten wie: Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere

Grünflächen mit Zweckbestimmung „Park“

Erhalt und Entwicklung des Waldes als parkartiger Baumbestand

9.3 Pflanzliste 1 – Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Baumarten

Großkronige Baumarten (Höhe bis über 20m)

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Betula pendula	(Hänge-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

Mittel- und kleinkronige Bäume (Höhe bis max. 20 m)

Acer campestre	(Maßholder, Feld-Ahorn)
Frangula alnus	(Faulbaum)
Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)

Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)
Sorbus aucuparia	(Elsbeere)
Ulmus glabra	(Berg-Ulme)
und Obstgehölze	

Solitärsträucher und Sträucher

Amelanchier lamarckii	(Felsenbirne)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Ligustrum vulgare	(Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Rhamnus cathartica	(Echter Kreuzdorn)
Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)
Salix viminalis	(Korb-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
Sorbus domestica	(Speierling)
Sorbus torminalis	(Elsbeere)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

9.4 Pflanzqualitäten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Es muss generell auf standortgerechte und heimische Pflanzen zurückgegriffen werden. Das Pflanzenmaterial muss aus autochthonen Beständen (Baumschulen in der Region mit ähnlichem Standort) stammen.

Mindestanforderungen der Strauchpflanzungen:

2x verpflanzt, 60 - 100 cm, Pflanzenraster 1,5 m² / Pflanze.

Mindestpflanzqualität der Bäume 1. Wuchsordnung (20 – 40 m Höhe):

Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm

Mindestpflanzqualität der Bäume 2. und 3. Wuchsordnung (7 - 12/15 – 20 m Höhe):

Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm

9.5 Umlegung Kompensationskosten

Für die Durchführung der zugeordneten Kompensationskosten werden gemäß § 135 a Abs. 3 BauGB i. V. m. der Satzung der Stadt Heidenheim zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 01.10.1998 Kostenerstattungsbeiträge erhoben. Die Kompensationskosten sind zu 52,2 % den Baugrundstücken, zu 16,2 % den Erschließungsanlagen und zu 31,6 % den öffentlichen Grünflächen zuzuordnen.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Fußballstadion/Heeräcker/Katzental“

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Sondergebietes SO_{Stadion} sind für das Stadiongebäude sowie Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer mit einer max. Dachneigung von 5 Grad zulässig.

1.2 Dachdeckung, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung

Innerhalb des Sondergebietes SO_{Stadion} sind die Dächer der Hauptgebäude (ausgenommen Stadionbau) zu 80 % mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und zu erhalten. Das gleiche gilt für das Parkhaus im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus Katzental“. Zu verwenden ist eine autochthone Saatgutmischung, z. B. nach Rieger-Hofmann, Nr. 18 „Dachbegrünung“ oder vergleichbar. Die Stärke der Vegetationstragschicht (Substratschicht) muss im Mittel mindestens 10 cm betragen.

Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus Katzental“ und „Parkhausgäste“ sind die Fassaden der Parkhäuser mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Es sind Pflanzen mit einem möglichst hohen Blattflächenindex sowie Transpirationsrate zu verwenden. Die Bepflanzung hat anhand der Pflanzliste 2 zu erfolgen.

Pflanzliste 2 (Fassadenbegrünung)

Botanischer Name	Deutscher Name	Standort	selbstkletternd	benötigt Rankhilfe
Efeu*	Hedera helix	halbschattig / schattig	X	
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein, Mauerwein	sonnig	X	
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein, Dreispitz-Jungfernrbe	sonnig	X	
Clematis vitalba*	Gemeine Waldrebe	sonnig		X
Humulus lupulus*	Gewöhnlicher Hopfen (bildet sich jährlich neu)	sonnig		X
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde, Osterluzei	absonnig / halbschattig		X
Lonicera periclymenum*	Wald-Geißschlinge	sonnig / halbschattig		X
Lonicera caprifolia	Jelängerjelieber	halbschattig		X
Lonicera heckrottii	Feuer-Geißschlinge	halbschattig		X
Lonicera henryi	Immergrüne Geißschlinge	halbschattig		X
Lonicera tellmaniana	Gold-Geißschlinge	halbschattig		X

1.3 Dachaufbauten

Als Dachaufbauten für Hauptgebäude im Bereich SO_{Stadion} (ausgenommen Stadionbau) sind zugelassen:

- technische Aufbauten
- Fahrstuhlüberfahrten
- Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung
- je Gebäude eine Antennenanlage

Diese Aufbauten und Anlagen dürfen eine Höhe von maximal 2,0 m nicht überschreiten und sind, um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Ihre Grundflächen dürfen zudem insgesamt 15 % der Dachfläche nicht überschreiten. Mit technischen Anlagen zur Energiegewinnung (Solaranlagen) dürfen maximal 50 % der Dachfläche überdeckt werden. Die Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen nach Ziffer B 1.2 besteht in jedem Fall. Sollte der durch Sonnenkollektoren oder

Photovoltaikanlagen genutzte Dachanteile einen Flächenanteil von 50 % übersteigen, ist das Vegetationssubstrat im begrünten Dachanteil auf mindestens 15 cm zu erhöhen.

1.4 Anzahl der Vollgeschosse

Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus Katzental“ sind maximal 7 Vollgeschosse zulässig.

Im Bereich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus Gäste“ sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW)

Im Bereich SO_{Stadion} dürfen Werbeanlagen an Hauptgebäuden (ausgenommen Stadionbau) nicht freistehend bzw. selbstständig ausgebildet werden. Sie sind in die Fassaden zu integrieren und dürfen nicht über die maximal zulässige Oberkante des Gebäudes hinausragen.

Weit ausstrahlende und großflächige Leuchtreklamen sind unzulässig.

Werbeanlagen sind auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht zulässig.

Im Bereich SO_{Stadion} ist das Anbringen eines Schriftzuges des Namensgebers des Stadions sowie des Vereinslogos an der geschlossenen Außenfassade und dem Dach des Stadions zulässig. Die Höhe des Schriftzuges darf 4,0 m nicht überschreiten.

3. Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

3.1 Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

Im Bereich des SO_{Stadion} sind die Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Dränsteine, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine etc. mit mindestens 30 % Versickerungsfähigkeit) auszuführen.

3.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Für das SO_{Stadion} gilt folgendes:

Eine aus Sicherheitsgründen notwendige Einfriedung des engeren Stadionbereichs ist nur als engmaschiger Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig.

Eine Einfriedung der festgesetzten Stellplätze ist nicht zulässig.

Einfriedungen in Form von Sockelmauern sowie jegliche festen Einfriedungen aus Metall, Kunststoff und (Natur-)Stein (z. B. gemauerte Einfriedungen, Gabionen u. ä.) sind nicht zulässig.

4. Höhenlage der Grundstücke (Aufschüttungen und Abgrabungen)

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO BW)

Bei der Errichtung baulicher Anlagen darf der bestehende Geländeverlauf auf dem Grundstück zur Angleichung der Höhenlage des Grundstücks an die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche durch Abgrabungen und Aufschüttungen verändert werden.

Aufschüttungen sind maximal bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens zulässig.

5. Regenwasserbehandlung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO BW)

Regenwasser aus dem Stadionbereich ist über die in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Regelung des Wasserabflusses zu behandeln.

Regenwasser von PKW- sowie Fahrrad-Stellplätzen und deren Zufahrten ist durch entsprechende Materialwahl der Beläge oder durch geeignete bauliche Ausführung auf dem Grundstück großflächig zur Versickerung zu bringen.

Regenwasser im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkhaus Katzental“ sowie „Parkhaus Gäste“ ist durch geeignete bauliche Ausführung auf dem Grundstück großflächig zur Versickerung zu bringen.

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO BW)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Waldabstand

Gemäß § 4 (3) LBO BW müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Dies gilt nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Ausnahmen können zugelassen werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist.

Für das Plangebiet ist der Regelabstand von 30 m mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Bereiche, einzuhalten:

- Zum westlich des Stadions angrenzenden Wald ist, in Würdigung der örtlichen Gegebenheiten, ein reduzierter Waldabstand von 15 m einzuhalten.

D Hinweise

1. Wasserschutz

Das gesamte Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III der Grundwasserfassungen im Brenztal. Die Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart in der Fassung vom 14.12.1977, Nr. 5 1-WR VI 704/1 ist zu beachten.

Für Geländeauffüllungen darf kein grundwassergefährdendes Material verwendet werden.

2. Versickerung von anfallenden Oberflächenwässern

Gemäß § 55 b Abs. 2 Wassergesetz BW soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es wird empfohlen eine Pufferung des Regenwassers durch selbstentleerende Retentions- Zisternen, Versickerungsmulden oder Regenwasserteiche vorzunehmen. Für diese naturnahen oder technischen Anlagen sollte ein Fassungsvermögen von mindestens 25 l/m² Dachfläche vorgesehen werden.

Bei der Anlegung von Versickerungsanlagen sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser und das Regelwerk DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall zu beachten. Da aufgrund der geologischen Verhältnisse Verkarstungserscheinungen (z.B. offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) nicht ausgeschlossen werden können, werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 empfohlen.

Es ist sicherzustellen, dass durch die zentrale Versickerung von Niederschlags- oder anderen Oberflächenwässern keine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften erfolgt.

3. Starkregenvorsorge

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. Bauherren wird empfohlen, sich über das Risiko vor Ort zu informieren und eigenverantwortliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

4. Bodenschutz

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

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 Altablagerungen handelt. Fallen zu hohe Mengen Erdaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet, so ist eine Wiederverwertung auf anderer Fläche vor einer Deponierung zu prüfen. Die Wiederverwertung von unbelastetem Bodenmaterial auf landwirtschaftlichen Flächen bedarf der Zustimmung des Fachbereichs Wasser- und Bodenschutz des Landratsamts Heidenheim.

- Um Schwermetallanreicherungen im Boden zu vermeiden, sind Dacheindeckungen mit nicht beschichteten Blechen, insbesondere aus Kupfer, Zink und Blei unzulässig.
- Ober- und Unterboden sind getrennt auszubauen, nicht zu vermischen und schichtgerecht wieder einzubauen. Anfallender Erdaushub sollte möglichst vor Ort wiederverwendet werden.
- Anfallender Erdaushub ist fachgerecht zwischenzulagern. Die zulässigen Aufschütthöhen betragen für Oberboden ≤ 2 m und kulturfähigem Unterboden ≤ 3 m.
- Geplante Grünflächen oder Anlagen zur gärtnerischen Nutzung sind in einer verdichtungsarmen Verfahrensweise zu bearbeiten, sollen nicht als Arbeitsfläche oder Aushubzwischenlager genutzt werden.
- Zum Schutz vor Erosion sind unbebaute bzw. nicht befestigte Flächen umgehend zu begrünen (§ 9 Landesbauordnung (LBO)).

5. Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben die nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung einzuhalten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 darf das Roden von Bäumen und Gehölzen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Bei Bau- und Rodungsarbeiten ist darauf zu achten, dass das Töten, Verletzen und erhebliche Stören von geschützten Tierarten verboten ist. Im Siedlungsraum sind insbesondere heimische Vogel- und Fledermausarten durch Schaffung von geeigneten Brut- und Nisthabitaten in ihrem Fortbestand zu schützen.

Maßnahmen zur Vermeidung (V) von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG

V1 Gehölzrodungen

- Die Fällung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen dem 15. November und Ende Februar erfolgen. Vor der Fällung sind alle Bäume im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu kontrollieren. Ggf. ist der Einsatz von Baumkletterern erforderlich.
- Vorhandene bzw. betroffene Nistkästen sind in dieser Zeit abzuhängen und an geeigneten Standorten wieder anzubringen.

V2 Bauzeitenregelung

- Um eine Beeinträchtigung von Fledermäusen und Brutvögeln sowie weiteren nachtaktiven Arten zu vermeiden, sind alle erforderlichen Bauarbeiten tagsüber zwischen Sonnenaufgang und einer Stunde vor Sonnenuntergang durchzuführen.

Sollten in einzelnen Phasen nächtliche Tätigkeiten erforderlich sein, so sind diese auf ein Minimum zu beschränken.

V3 Eingriff in Bestandsgebäude

- Vor dem Abriss, vor der Sanierung und vor Umbaumaßnahmen sind betroffene Gebäude hinsichtlich Vorkommen geschützter Arten zu überprüfen (Gebäudebrüter, Fledermausquartiere). Bei großen und wenig einsehbaren Gebäuden sind ggf. Ausflugskontrollen erforderlich.
- Generell sind Eingriffe in Bestandsgebäude lediglich zwischen 15. November und Ende Februar zulässig.

V4 Vergrämung von Zauneidechsen (Parkhaus Katzental)

- Um eine Tötung von Individuen der Zauneidechse zu vermeiden, müssen Tiere, die das Eingriffsgebiet als Lebensraum nutzen zur eigenständigen Abwanderung bewegt (vergrämt) werden. Dies muss vor Beginn des Eingriffes stattfinden. Hierbei ist entscheidend, dass dann bereits die Ersatzlebensräume im Bereich der festgesetzten Artenschutzfläche 3 (vgl. Planzeichnung des Bebauungsplanes) zur Verfügung stehen. Die Vergrämung / Umsiedlung ist durch Fachpersonen zu begleiten bzw. durchzuführen (ökologische Baubegleitung).
- Die Vergrämung hat rechtzeitig im Frühjahr zu erfolgen, damit eine Eiablage der Tiere auf den geplanten Baufeldern (witterungsabhängig i.d.R. ab Anfang Mai) vermieden werden kann.
- Zur Vergrämung sind außerhalb der Vogelschutzzeiten (zwischen 15. November und Ende Februar) die Gehölze in den Eingriffsbereichen (Zauneidechsenhabitate) vorsichtig und möglichst bodennah zu fällen. Ein Eingriff in den Boden soll hierbei vermieden werden. Zweige, Äste müssen aus dem Eingriffsgebiet entfernt werden. Dies soll sicherstellen, dass die aus der Winterstarre erwachenden Tiere die Baufelder auf Grund der mangelhaften Versteckmöglichkeiten verlassen, ohne gleichzeitig gefährdet zu werden.
- Eingriffe in den Boden vor Ende der Winterruhe der Zauneidechsen (witterungsabhängig, ab Temperaturen von 18 °C) müssen vermieden werden.
- In der Vegetationsperiode ist das Grünland und die Saumstrukturen (z.B. im Bereich der zu fällenden Gehölze) im Plangebiet regelmäßig zu mähen, um ein höheres Aufwachsen zu verhindern und etwaige Versteckmöglichkeiten zu entfernen. Die Mahd muss bis zum Baubeginn fortgesetzt werden, um ein Wiedereinwandern von Tieren zu verhindern.
- Weitere etwaig vorhandene Versteckmöglichkeiten (Steine, Totholz) sind aus dem Eingriffsgebiet zu entfernen.

V5 Umsiedlung von Zauneidechsen (nördlich und östlich Stadion)

Nachweise von Zauneidechsen gelangen im Rahmen der Untersuchung v.a. randlich der Eingriffsbereiche. Die o.g. Vergrämung ist nur zweckdienlich, wenn die Ersatzmaßnahmensfläche unmittelbar an das Ursprungshabitat anschließt. Ist dies nicht der Fall, ist es erforderlich eine Umsiedlung von Individuen durchzuführen. Dies erscheint für die Einzelindividuen, welche nördlich und östlich des Stadions nachgewiesen wurden, notwendig.

- Die Umsiedlung von Zauneidechsen findet im Bereich der Flächen für den „Artenschutz“ statt (vgl. Planzeichnung Flächen für Artenschutz 1 und 3).
- Die Umsiedlung von Zauneidechsen ist von fachkundigen Personen zu begleiten (Ökologische Baubegleitung). Dies betrifft auch die erforderlichen vorbereitenden Maßnahmen:

- Als Vorbereitung auf die Umsiedlung von Zauneidechsen aus dem Eingriffsgebiet in bereitzustellende Ersatzhabitate (Artenschutzfläche 1 und 3) ist der Eingriffsbereich mit einem Amphibienschutzzaun zu umgeben. Der Zaun ist mind. 30cm in den Boden einzusenken und während der gesamten Fangzeit instand zu halten.
- Der exakte Umgriff des Zaunes ist durch eine Ökologische Baubegleitung festzulegen.
- Innerhalb des Eingriffsbereiches in Zauneidechsenhabitate sind außerhalb der Vogelschutzzeiten, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, jegliche Gehölze in den Bauflächen vorsichtig und möglichst bodennah zu fällen. Ein Eingriff in den Boden muss hierbei vermieden werden.
- Zweige und Äste müssen aus dem Eingriffsgebiet idealerweise zwischen Oktober und März entfernt werden. Dies soll sicherstellen, dass die aus der Winterstarre erwachenden Tiere wenig Versteckmöglichkeiten finden und der Abfang rascher vorstattengehen kann.
- Eingriffe in den Boden vor Ende der Winterruhe der Zauneidechsen (witterungsabhängig, ab Temperaturen von 18°C) müssen vermieden werden.
- In der Vegetationsperiode ist die Vegetation und die Saumstrukturen (z.B. im Bereich der zu fällenden Gehölze) im Plangebiet regelmäßig zu mähen, um ein höheres Aufwachsen zu verhindern und somit auch etwaige Versteckmöglichkeiten zu entfernen.
- Der Abfang von Zauneidechsen muss durch eine ökologische Baubegleitung durch ein Fachbüro erfolgen. Der mögliche Zeitraum richtet sich nach der Aktivitätszeit der Tiere und liegt voraussichtlich zwischen Mitte/Ende April und Mitte Mai sowie zwischen Juni und September. Sollten bereits Anfang Mai alle Individuen noch vor der Eiablage abgefangen worden sein, so ist der Abfang in Absprache mit der zuständigen Behörde einzustellen. Anderenfalls ist der Abfang im Sommer fortzuführen.
- Der Abfang kann mittels Handfang, Schlingen oder Becherfallen erfolgen.
- Die Zäune sind bis zu Beginn des Eingriffs instand zu halten.
- Sollte eine aktive Umsetzung (Fangen und Verbringen) aufgrund der räumlichen Entfernung zwischen den jetzigen und den festgesetzten Ersatzhabitaten (Flächen für den Artenschutz 1 – 3) nötig sein, ist beim Regierungspräsidium Stuttgart eine artenschutzrechtliche Ausnahme zu beantragen.

V6 Sicherung außerhalb gelegener Quartierbäume

- Zur Sicherung der außerhalb der geplanten Rodungsflächen befindlichen Bäume, welche potenziell als Brutstätten von Vogelarten dienen können, sind diese vor Beginn der Rodungsmaßnahmen durch einen Sachverständigen deutlich zu markieren oder mittels eines Bauzaunes zu schützen.

V7 Beleuchtungskonzept

- Um Beeinträchtigungen vereinzelt jagender bzw. am Gehölzrand entlang fliegender Fledermäusen zu vermeiden, ist die nach Westen, Norden und Osten gerichtete Beleuchtung soweit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern (z.B. Bewegungsmelder).
- Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K) zu verwenden.
- Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt und somit eine Beleuchtung nach oben sowie von Vegetationsstrukturen verhindert.

Im Bebauungsplan sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper festzusetzen. Dabei sind Beleuchtungskörper zu wählen, welche dicht sind und in welche folglich keine Individuen eindringen können (maximale Oberflächentemperatur 40°C (104°F)). V8 Vermeidungsmaßnahme Vogelkollision an Glas

- Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen. Bekannte, kritische Konfliktbereiche sollen generell vermieden werden. Hierzu zählen beispielsweise "Über-Eck-Situationen", gläserne Balkonbrüstungen o.ä. Ungeteilte Glasflächen sollten möglichst klein (idealerweise <3m²) sein. Verwendete Glasscheiben sollten einen maximalen Außenreflexionsgrad von 15 % aufweisen, um Vegetationsspiegelungen zu reduzieren. Die Verwendung von Milchglas vermeidet Kollisionen ebenso.
- Sollten durch entstehende Neubauten Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten, so werden ggf. im Nachhinein Maßnahmen wie das Bekleben von Glasfronten notwendig.

V9 Vermeidungsmaßnahme zur Spanischen Flagge

- Um zu verhindern, dass sich die Spanische Flagge im Eingriffsbereich einfindet, ist die Vegetation in diesen Bereichen regelmäßig kurz zu halten. Die Flächenabgrenzung erfolgt über die ökologische Baubegleitung.

V10 Vermeidungsmaßnahme Xylobionte Käfer

- Da im Rahmen der Kartierungen nur Sticjproben in Mulmhöhlen gezogen wurden, wird es als erforderlich erachtet, nach einer kompletten Voruntersuchung durch die ökologische Baubegleitung, einen Fachmann für xylobionte Käfer bei Bedarf hinzuzuziehen. Dies muss vor der Rodung der Bäume erfolgen.

V11 Empfehlenswerte Maßnahmen für Amphibien

- Kellerschächte sind entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeniveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z.B. niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen.
- Fallenwirkungen von Entwässerungssystemen, Abwasserleitungen, Keller und Lichtschächten sind zu vermeiden, indem (I) Schräg-, Rund oder Flachbordsteine verwendet werden, die die Leitwirkung zum Gulli reduzieren, (II) an Hochbordsteinen Rampen angebracht werden, die ein Überklettern erlauben, (III) Gulliroste, Keller und Lichtschachtroste mit engem Roststreben-Abstand (1,6 cm) verwendet werden oder die Roste mit engmaschigen Drahtgeflechten unterlegt werden.

Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Durch das Vorhaben wird in Waldbestände eingegriffen, die nachweislich zahlreiche Brutvogelarten beherbergen sowie Quartierpotenzial für Fledermäuse bieten. Zudem greift das Vorhaben in nachweislich genutzte Habitate der Zauneidechse ein. Um den Eingriff zu kompensieren sind artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen notwendig, um den Erhalt der Lebensraumbedingungen für diese Arten zu gewährleisten.

M1 Aufhängen künstlicher Nisthilfen (Höhlen- und Halbhöhlenbrüter)

Um verlorengelungene Fortpflanzungsstätten von Gehölzbrütern zu kompensieren, sind nachfolgende Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Die Lage der Nistkästen ist durch eine Fachperson zu bestimmen, vor der Anbringung in einem Plan darzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Für den potenziell vorkommenden Grauschnäpper sind mindestens zehn Halbhöhlenkästen im räumlichen Umfeld aufzuhängen.
- Für den Feldsperling sind mindestens zehn Meisenkästen (z.B. Fa. Schwegler Nisthöhle 1B. Diese sind an Waldrändern aufzuhängen.

- Für den Gartenbaumläufer sind zehn speziell für die Art geeignete Nistkästen in den Waldbereichen zu installieren (z.B. Nistkasten Gartenbaumläufer über www.vogeltreff24.de).
- Für Kohl- und Blaumeise sowie weitere Meisenarten sind dreißig Meisennistkästen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, 26 mm und 32mm Lochdurchmesser).
- Für den Star sind mindestens zehn Starenkobel im räumlichen Zusammenhang anzubringen (z.B. Schwegler Typ 3S).
- Für den Kleiber sind mindestens zehn Nisthöhlen im räumlichen Zusammenhang zu installieren (z.B. Schwegler Kleiberhöhle 5KL)
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat vor der Fällung der Höhlenbäume zu erfolgen. Die Installation ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Jährlich ist im darauffolgenden Frühjahr ein Bericht über das Monitoring (Belegung, Reinigung und ggf. Ersatz der Kästen) der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (2-4 m hoch, Exposition Südost, Halbschatten, freier Anflug möglich) zu achten. Nistkästen der gleichen Vogelart sind mind. 20 m voneinander entfernt aufzuhängen).
- Die Nisthilfen müssen jährlich im November/Dezember fachgerecht gereinigt werden.
- Wespen-/Hornissennester sind erst im Frühjahr des Folgejahres aus den Nisthilfen zu entfernen.
- Sollten bei Gebäudeeingriffen weitere Gebäudebrüter festgestellt werden (z.B. Hausrotschwanz), so sind eingriffsspezifisch Nistkästen als Ersatzmaßnahmen festzulegen.

M2 „Ersatzmaßnahmen“ Grau- und Grünspecht

Da davon auszugehen ist, dass durch die erforderlichen Rodungsmaßnahmen Brutstätten von Grau- und Grünspecht verloren gehen, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Nach Möglichkeit sind alle Habitatbäume zu erhalten.
- – Sollte dies nicht möglich sein, so ist unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit der Torso eines jeden gefällten Habitatbaumes an einer geeigneten Stelle an einem vitalen Baum stehend anzubringen. Die Auswahl der Standorte hat durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen bzw. zu dokumentieren und vorzulegen.

M3 Aufhängen künstlicher Quartiere (Fledermäuse)

Um potenziell verlorengelassene Quartiere von Fledermäusen zu kompensieren, sind nachfolgende Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Die Lage der künstlichen Quartiere ist durch eine Fachperson zu bestimmen, vor der Anbringung in einem Plan darzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Installation der künstlichen Quartiere hat im Winter vor der Fällung der Höhlenbäume zu erfolgen. Sie ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Bis spätestens Jahresende ist ein Bericht über das Monitoring (Belegung, Reinigung und ggf. Ersatz der künstlichen Quartiere) der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

- Es ist auf einen fachgerechten Standort zu achten, welcher über die ökologische Baubegleitung festzulegen, in einem Plan darzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.
- Es sind fünf künstliche Quartiere des "Urbacher Modells" sowie 15 Fledermausflachkästen umzusetzen. Sollten bei Eingriffen in bestehende Anlagen, welche vorab gutachterlich zu überprüfen bzw. zu bewerten sind, Fledermausquartiere z.B. in Spalten festgestellt werden (z.B. Zwergfledermaus), so sind eingriffsspezifisch

weitere Fledermauskästen als Ersatzmaßnahmen festzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

M4 Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse

- Für die Zauneidechse sind Ersatzlebensräume auf einer Fläche von insgesamt mindestens 1.000 m² in Form von CEF-Maßnahmen anzulegen. Dies entspricht bei einer Abgrenzung von betroffenen Lebensstätten (s. Artkapitel) etwa einem 1:1 Ausgleich. Die Maßnahmen sind vor der erforderlichen Baufeldräumung abzuschließen, so dass die im Rahmen der o.g. Vergrämung bzw. Umsiedlung abwandern- den/verbrachten Tiere geeignete Habitatbedingungen vorfinden. Die CEF-Maßnahmenflächen sollen jeweils auf rund 30% der jeweiligen Ausgleichsfläche (Flächen Bebauungsplan Artenschutz 1 und Artenschutz 3) spezifische Habitatelemente beinhalten. Die restlichen Flächen sollen als Nahrungslebensraum verbleiben:
- Die Anlage von Block- und Bollensteinschüttungen, oder Trockensteinmauern sowie Totholzhaufen dient als Versteck- und Sonnenmöglichkeiten. Für die Block- oder Bollensteinschüttungen sind faustgroße, raue Steine in sonnenexponierter Lage aufzuschütten. Für die Totholzhaufen sind unterschiedlich dicke Äste (Durchmesser von ca. 0,2-0,5 m) zu verwenden. Auf sehr dünnes Material ist auf Grund der schnellen Verwitterung zu verzichten. Die Äste sind in sonnenexponierter Lage aufzuschichten. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen ist zu beachten, dass die entstandenen Hohlräume entsprechend klein sind, damit Zauneidechsen vor evtl. Feinden geschützt sind.
- Sandlinsen dienen den Zauneidechsen als zusätzliche Eiablageplätze. Für die Anlage ist grabfähiger Flusssand zu verwenden. Um ein Ausschwemmen durch Regen zu vermeiden, sind die Sandlinsen ca. 0,4 m in den Boden einzutiefen und mit einzelnen großen Blocksteinen oder Gleisschotter randlich zu bedecken. Die potenziellen Eiablageplätze sind mit einer Höhe von ca. 0,5 m über der Bodenoberfläche zu gestalten. Eine Größe der Sandhaufen von ca. 3,5 m ist anzustreben.
- Es sind frostfreie Winterquartiere zu schaffen. Hierfür sind ca. 1,2 m tiefe Bereiche auszuheben und mit Stein-Platten im Wechsel mit eingestreutem Kies so anzulegen, dass sich Hohlräume bilden. Eine Vliesabdeckung zum Schutz deckt das Quartier ab. Das Vlies wird mit Erdreich angedeckt und mit Sträuchern lückig bepflanzt. Der Eingangsbereich des Winterquartiers wird wie auch die Sandlinsen mit großen Blocksteinen randlich bedeckt. Außerordentlich wichtig ist die Bildung von Hohlräumen, damit sich Zauneidechsen darin im Winter vor Frost geschützt aufhalten können. Die Winterquartiere sollen einen Durchmesser von 22,5 m aufweisen.
- Zwischen den Ausgleichsmaßnahmen ist eine magere Einsaat erforderlich.
- Die Ausgleichsmaßnahmen müssen gepflegt und von Gehölzen freigehalten werden. Gehölze sollten nur auf der sonnenabgewandten Seite verbleiben.
- Die Bereiche um die CEF-Maßnahmen sind zweischürig zu mähen, um geeignete Nahrungshabitate der Zauneidechse zu erhalten bzw. zu schaffen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.06. erfolgen, der zweite Schnitt ist ab Mitte August durchzuführen.

M5 Maßnahmen für die Spanische Flagge

- Auf den CEF-Maßnahmenflächen für die Zauneidechse sind gezielt Futterpflanzen für die Spanische Flagge einzubringen (Ersatzmaßnahmenfläche im Bebauungsplan "Artenschutz 2").

6. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich erfolgt auf externen Flächen außerhalb des Plangebietes (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Neben den forstrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich hinzugezogen werden, wird der Eingriff über die Renaturierung des Pflusterbachs vollständig ausgeglichen. Der Ausgleich auf externen Flächen ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Fußballstadion/Heeracker/Katzental“ dargelegt.

7. Immissionsschutz

Die Einhaltung der innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG getroffenen Festsetzungen ist mit Einreichen des Antrags auf Freistellung bzw. auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Als „schutzbedürftige Räume“ innerhalb dieser Satzung bezeichnete Räume sind entsprechend definierte Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Juli 2016) zu verstehen.

Mit Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 ist innerhalb von Bereichen mit Einstufung in die Lärmpegelbereiche III oder höher gemäß maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 gewährleistet, dass die nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, Tabelle 6, genannten Anhaltswerte für anzustrebende Innenschallpegel nicht überschritten werden.

Abweichungen von sich aus den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteilschalldämmung (z. B. exakte Gebäudegeometrie, in das Gebäude integrierte Loggien oder rückwärtig versetzte Geschosse sind sowohl für höheren als auch für niedrigeren Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Anlage 5.2/1 Punkt 5 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums und des Wirtschaftsministeriums über Technische Baubestimmungen (Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB) des Landes Baden-Württemberg vom 20. Dezember 2017 für bauaufsichtliche Nachweise E DIN 4109-1/A1:2017-01 herangezogen werden darf.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadt Heidenheim, Stadtplanungsamt während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

8. Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und Sträuchern

Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und Sträucher sind besonders behutsam durchzuführen. Der Erhalt von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbestandteilen muss gesichert sein. Die DIN 18920, die ZTV Baum sowie §29 (1) BNatSchG sowie §31 NatSchG sind insbesondere zu beachten.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Deutschen Telekom AG bzw. allgemein das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschnitt 3 sind bei Pflanzungen von Laubbäumen über Telekommunikationsleitungen anzuwenden.

Das „Merkblatt zum Schutz der Bäume und Grünflächen bei Baumaßnahmen im Stadtgebiet von Heidenheim gemäß DIN 18920, Stand 2022“ der Stadt Heidenheim ist zu beachten.

9. Begrünungsaufbau für Dächer

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbepflanzung der Festsetzung B 1.2 sind gemäß der von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. erlassenen „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2018, auszuführen.

10. Nachweis über die Einhaltung grünordnerischer Festsetzungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen (Erdgeschoss-Plan oder Bepflanzungsplan) über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlage einzureichen, welche mindestens die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen.

11. Altlasten

Im Süden des Plangebietes befindet sich der Altstandort „Heeracker, Schießplatz“ (siehe Abbildung 1), welcher am 24.09.2008 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit dem Handlungsbedarf „Belassen/Entsorgungsrelevanz“ und für den Wirkungspfad Boden-Mensch mit Handlungsbedarf „Orientierende Untersuchung“ bewertet wurde. Die Erd- und Aushubarbeiten sind in diesem Bereich gutachterlich zu begleiten. Anfallendes Bodenmaterial ist vor dem Wiedereinbau nach LAGA PN98 zu beproben. Die Analyseergebnisse und Probenahmeprotokolle sind dem Landratsamt Heidenheim vorzulegen. Der Einbau vor Ort darf erst nach Zustimmung durch das Landratsamt Heidenheim erfolgen.

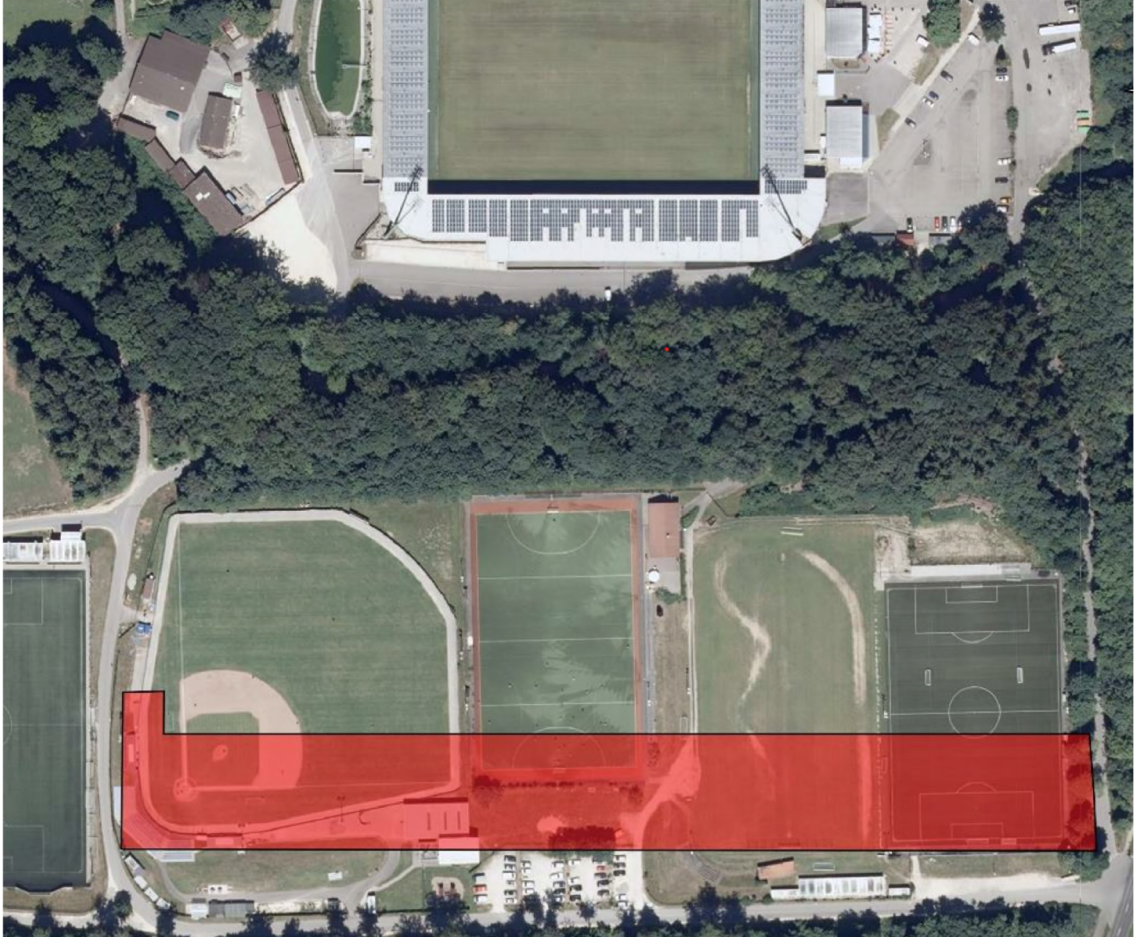


Abbildung 1: Altlastenfläche „Heeracker/Schießplatz“
(Geobasisdaten Landesamt für Umwelt Baden-Württemberg 2023)

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen an andere Stelle Untergrundverunreinigungen (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches) angetroffen werden, ist nach § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Heidenheim zu verständigen.

12. Denkmalschutz

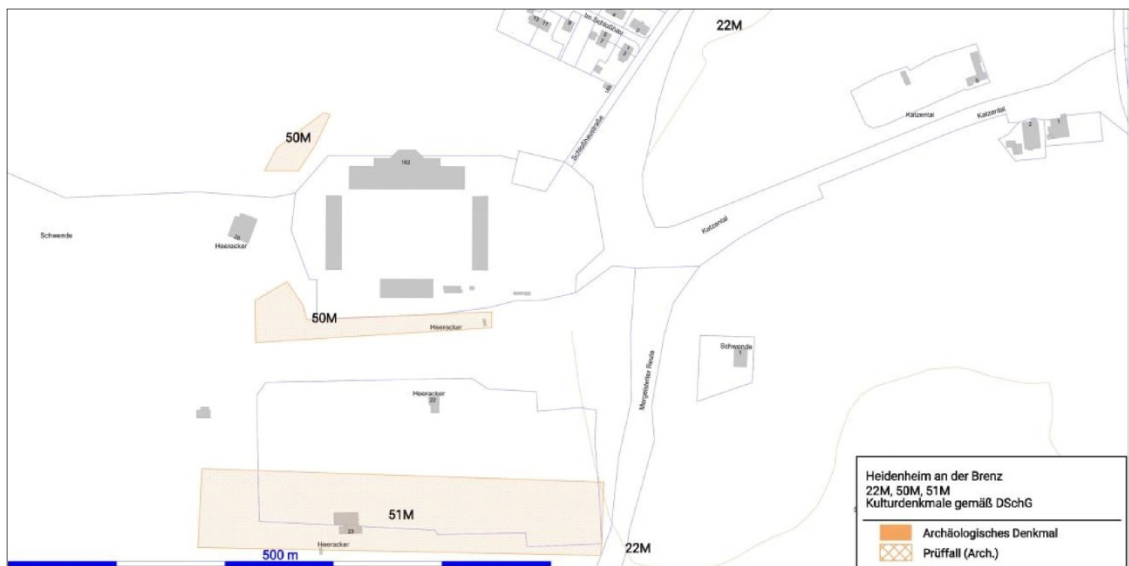


Abbildung 2: archäologisches Kulturdenkmal sowie archäologische Verdachtsflächen (Geobasisdaten Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg 2023)

Innerhalb des Geltungsbereichs werden archäologische Belange berührt.

Frühneuzeitliche Schickhardt'sche Wasserleitung und Hochbehälter

(Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 22M). Die Wasserleitung mit Hochbehälter wurde von Heinrich Schickhardt geplant und zu Beginn des 17. Jahrhunderts von Johannes Kretzmaier ausgeführt.

KZ Heidenheim-Außenlager der KZs Dachau und Natzweiler aus der Zeit des 2. Weltkriegs

(Archäologische Verdachtsfläche /Prüffall Nr. 50M). Zur Erbauung der sogenannten Schlosshau-Siedlung und für einen Schießstand für die SS war 1941/42 ein Außenlager des KZ Dachau als Baukommando auf dem Areal der Polizeischule eingerichtet. 1944 wurde in der Polizeischule eine SS-Helferinnenschule eingerichtet, zu der auch ein KZ-Außenkommando von Natzweiler gehörte. Der Bereich des ehemaligen Konzentrationslagers ist heute nahezu vollständig durch die Voith-Arena überbaut.

Abgegangener SS-Schießstand (WK II)

(Archäologische Verdachtsfläche/Prüffall Nr. 51M). Der Schießstand wurde 1941-42 durch Häftlinge des KZ-Außenlagers Heidenheim (Stammlager Dachau) errichtet.

In den vorgenannten Bereichen sind Kulturdenkmale bekannt bzw. ist im Zuge von Bodeneingriffen, trotz teilweiser Überprägung weiterhin mit archäologischen Funden und Befunden Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG heimatgeschichtlicher und wissenschaftlich-dokumentarischer Bedeutung zu rechnen. Dabei besteht an der Erhaltung des archäologischen Kulturdenkmals (Nr. 22M) grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Bei den ausgewiesenen archäologischen Verdachtsflächen (Nrn. 50M u. 51M) bedürfen sämtliche Planungen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind (z. B. Wegebaumaßnahmen, Parkierungsflächen, sonstige Tiefbaumaßnahmen, Rodungen) einer weiteren Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege, vertreten durch Frau Dr. Aline Kottmann (aline.kottmann@rps.bwl.de).

Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gem. § 8 DSchG wird erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass archäologische Voruntersuchungen und Rettungsgrabungen notwendig werden können, die durch den Vorhabenträger zu finanzieren sind und grundsätzlich längere Zeit in Anspruch nehmen können. Für die übrigen Bereiche wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen:

Sollten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

13. Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geo-daten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation sowie des Oberen Massenkalkes (jeweils Oberjura).

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Last-abtragung geeignet sind, 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.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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 Ingenieur-büro empfohlen.