

**Gemeinde Cleebronn
Gemarkung Treffentrill
Landkreis Heilbronn**

**Bebauungsplan
„Erlebnispark Tripsdrill
Erweiterung Wildparadies“**

Textteil

Vorentwurf

Datum: 30.06.2009

Deckblattänderung vom 14.05.2024

Gemeinde Cleebronn, den

Thomas Vogl, Bürgermeister

Gefertigt:

Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten – Biologen – Stadtplaner
Hohe Str. 9/1, 72793 Pfullingen
Fon/Fax: (07121) 994216 / 9942171
www.pustal-online.de

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG)

Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.12.2020 (GBl. S. 1233)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 1233, 1250)

Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 43)

Weitere technische Vorschriften

DIN 18915: Bodenlagerung

DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

DIN 1989-1: Regenwassernutzungsanlagen

Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 18.01.2001

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 **Sondergebiete SO** § 9 (1) 1. BauGB, § 11 BauNVO

G 2 p **Sondergebiet Empfangsbereich**

Innerhalb der Fläche für das Sondergebiet G 2 p sind zulässig:

1. Gaststätte.
2. Rezeptions-/ Empfangsgebäude mit Hofladen, Vinothek und Wellnessbereich für Gäste.
3. Seminargebäude mit Spielräumen.
4. Sanitäreinrichtungen für Personal und Besucher als bauliche Anlagen.
5. Lagergebäude.
6. Einrichtungen zur Wäschebehandlung als bauliche Anlagen.
7. Haltestelle Zügler.
8. Fußwege, Plätze und Liefer-Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
9. Kinderspielplatz.
10. Streuobstbäume sind soweit möglich zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

1.2 **Private Grünfläche** § 9 (1) 15. BauGB

Zulässig sind:

1. Besucherattraktionen, soweit diese natur- und umweltschonend ausgeführt und betrieben werden können und die Tiere im Wildpark nicht beeinträchtigen (z. B. Kinderspielbereiche, Besucherinformationen und dergl.).
2. Infrastruktureinrichtungen.
3. Fußwege ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen (unbefestigte Wege aus Schotterrasen, Rindenmulch).

Zulässig ist darüber hinaus entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil:

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 – 21a BauNVO

Zulässige Grundflächen, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Dachform sind durch die Eintragungen in den Nutzungsschablonen im Planteil verbindlich definiert.

3. Bauweise

§ 9 (1) 1. BauGB, § 22 BauNVO

Es sind Einzel-, Reihen und Hausgruppen in offener Bauweise zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch die Baufenster festgelegt.

Nebenanlagen im Sondergebiet G 2 p in Form von Lagergebäuden sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M)

§ 9 (1) 20. BauGB

M 1 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen, Hof- und Stellplatzflächen wird in den Gräben an der Ostseite des Baufensters eingeleitet.

Regenwasserzisternen

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in Zisternen gesammelt und für die Bewässerung der Grünflächen usw. verwendet und gedrosselt in den Gräben an der Ostseite des Baufensters eingeleitet

Genauere Informationen gibt die Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften.

M 2 Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, landschaftsgerechte Eingrünung.

§ 9 (1) 25.a BauGB

An baulichen Anlagen für Infrastruktur (Sanitär, Ver- und Erntesorgung etc.) wird Begrünung mit Rankern gemäß Pflanzenartenliste 4 im Anhang und Dachbegrünung mit gebietseigenem Saatgut empfohlen.

M 3 Gestaltung der Wege, Stellplätze und Zufahrten

§ 9 (1) 20. BauGB, § 38 (1) 15 LBO

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Plätze, Fußwege, und Stellplätze für Pkw mit wasserdurchlässigem, begrünbarem Belag herzustellen.

Zulässig sind: für Fußwege: Schotterrasen, Rindenmulch.

Zulässig sind: für Plätze, Bus-/Pkw-Stellplätze, Zufahrten: Pflaster mit Abstandshaltern, Großkammer-Verbundsteine (Rasen-Loch-Steine), Rasen-Gitter-Steine, Schotter, Schotterrasen.

Nicht zulässig sind: Beläge aus wassergebundener Decke (soweit nicht wasserdurchlässig), herkömmliche Pflasterungen.

Verwendet werden darf nur unbelastetes Material.

M 4 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Anfahrt und Transport des Baumaterials während der Bauphase ist nur über bestehende und geplante Wald-/Forstwege zulässig.

M 5 Lagerung von Baumaterial

Lagerplätze für Baumaterial und Maschinen sind nur auf bestehenden Wegen und außerhalb des Waldes innerhalb des Baufensters G 2 p gestattet.

M 6 Maßnahme zum Schutz des Grundwassers

Die Verwendung von schädlichen Metalldächern ist nicht gestattet.

Festmist darf nur auf einer undurchlässigen Bodenplatte gelagert werden. Für Abwasserkanäle- und Leitungen müssen Dichtigkeitsprüfungen erfolgen. Die unschädliche Abfall- und Abwasserbeseitigung muss gewährleistet sein.

7. Anpflanzen und Erhalten von Bepflanzungen

§ 9 (1) 25. BauGB

7.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25.b BauGB

Durch Pflanzbindung festgesetzte Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Totholz und absterbende Bäume sind als Lebensstätte für Tiere, die auf Totholz angewiesen sind, zu erhalten. Abgängige bzw. entfallende Gehölze sind entsprechend dem Bestand bzw. der Pflanzliste (siehe Anlage) gleichwertig zu ersetzen. Streuobstbäume sind fachgerecht zu pflegen.

Pfb G2p Erhalt der Streuobstbäume und Erhalt der Mageren Flachland-Mähwiese (FFH-Grünland 6510) durch extensive Nutzung.

Die Anlage von Fußwegen ist nicht zulässig.

7.2 Allgemeines Pflanzgebot

§ 9 (1) 25.a BauGB, § 44 NatSchG

Pfg Die festgesetzten Pflanzungen müssen innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung erfolgen.

Es sind standortgerechte und gebietseigene Gehölze sowie gebietseigenes Saatgut zu verwenden. Für die Anpflanzung in den Naturschutzausgleichsflächen (Ziff. 8) dürfen nur gebietseigene, zertifizierte Gehölze entsprechend der Pflanzenartenliste (Anlage) verwendet werden sowie Obstbäume regionaltypischer Sorten.

Soweit bei den Laubbäumen (ohne Obstbäume) kein gebietseigenes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 7 verfügbar ist, ist Ware aus forstlich anerkannten und zertifizierten Beständen (FSG-Ware) zu verwenden.

Innerhalb der Naturschutz-Ausgleichsflächen orientiert sich die Pflanzenartenwahl an der Pflanzenartenliste gebietseigener Pflanzen in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen. Schneebeere (*Symphoricarpus*-Sorten) und vergleichbare fremdländische Arten sind nicht zulässig, auf gefüllte Blüten ist zu verzichten.

8. Flächen u. Maßnahmen zum Ausgleich

§ 1a (3) BauBG, § 9 (1a) BauGB

Als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich „A“ werden festgesetzt: Die Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten und die Niederschlagswasserbewirtschaftung gemäß Punkt 6., die Pflanzgebote „Pfg“ gemäß Punkt 7.

Die Flächen und Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erlebnis-park Tripsdrill Erweiterung Wildparadies“ bleiben bestehen.

Die Flächen und Maßnahmen sind gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und Beseitigung von Vegetation.

A G2p-1 Anbringung von Nisthilfen im Bereich G 2 p Empfangsbereich

An geeigneten Stellen sind an Gebäuden vier Nistkästen für Schwalben anzubringen und ein Nistkasten für Insekten zur Förderung der heimischen Arten.

Die Nistkästen können im Rahmen der Naturpädagogik eingebunden werden. Die Kästen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

A G2p-2/ Heckenpflanzung im Bereich G 2 p Empfangsbereich

Pfg 3 Im Norden und Westen des Empfangsbereichs ist eine Hecke mit 5 m Breite und 60 m Länge als durchgängige Feldhecke ohne Lücken zu pflanzen. Die Artenwahl orientiert sich an der Pflanzenartenliste 3 in der Anlage zu den textlichen Festsetzungen. Es sind vornehmlich Dornensträucher zu verwenden.

A G2p-3/ Streuobstpflanzung im Bereich G 2 p Empfangsbereich

Pfg 4 Innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind insgesamt 30 Streuobstbäume zu pflanzen. Es sind regionaltypische Obstbäume auf langlebiger Sämlingsunterlage mit einem Stammumfang von mind. 10 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

A G2p-4 Entsiegelung

Die bisher versiegelten Flächen des bestehende Erschließungswegs (Flst. Nr. 6501), die

- im Bebauungsplan als Grünflächen dargestellt sind und die
- innerhalb des Baufensters G 2 p liegen und aufgrund der festgesetzten GRZ nicht versiegelt werden dürfen,

sind zu entsiegeln. Es ist eine mind. 60 cm mächtige durchwurzelbare Bodenschicht inkl. 20 cm Mutterboden aufzutragen.

9. Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) 13. BauGB

Die Errichtung und Nutzung von Versorgungsanlagen und -leitungen (insbesondere Einrichtungen für die Wasserversorgung und die Entsorgung von Niederschlags- und Schmutzwasser) i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind nur entsprechend dem jeweiligen zeichnerischen Eintrag (Nutzungsschablone) und dem dazugehörigen Textteil zulässig.

Im Übrigen gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die vorerwähnten Anlagen einschließlich von Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO zur Ver- und Entsorgung sowie ein Anschluss von Flächen an die vorerwähnten leitungsgebundenen Einrichtungen ausgeschlossen.

Die Regelungen M1 ist im Sondergebiet G2p zu beachten.

Hinweise

- 1. Bodenschutz** § 1 (5) BauGB, § 4 (2) BodSchG

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und die DIN 19731 wird hingewiesen.

Die „gute fachliche Praxis“ (§ 17 Abs. 2 BBodSchG) ist bei Errichtung der Bauten einzuhalten: insb. durch Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Beachtung der Witterungsverhältnisse und gegebenenfalls Verwendung von Baggermatten.

Das beim Bauaushub anfallende Material soll, soweit möglich, durch entsprechende Maßnahmen wieder innerhalb des Baufeldes untergebracht werden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Sie sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.

Bei Nässe ist ein Befahren der Böden außerhalb bestehender Wege zu vermeiden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 2. Bodendenkmale/Archäologische Denkmalpflege** § 9 (6) BauGB, § 20 DSchG

Auf § 20 DSchG wird hingewiesen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen.
- 3. Baugrund und Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt oder bei der Ausführung gefunden werden, ist das Landratsamt als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.
- 4. Wasserschutzgebiet**

Die Bestimmungen der „Verordnung des Landratsamts Heilbronn vom 1. Oktober 2004 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wasserfassung der Stadt Bönningheim auf Gemarkung Cleebronn im Gewann vordere raue Klinge“ sind zu beachten.
- 5. Wasserrechtliche Hinweise**

Werden bauliche Maßnahmen in Grundwasser führende Schichten eingebunden, sind diese zuvor mit dem Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – abzustimmen.

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 Abs. 2 WG dem Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

Bei dem Standort der geplanten Erweiterungen handelt es sich um einen natürlichen Tiefpunkt. Es wird empfohlen, im Rahmen der Eigenverantwortung bei der weiteren Planung die Auswirkungen von möglichen Starkregenabflüssen zu betrachten.
- 6. Regenerative Energienutzung**

Geothermie ist unter der Voraussetzung der behördlichen Genehmigung zulässig.

7. Artenschutz

Als Maßnahme sind Bereiche von Baumaßnahmen mit einem Amphibienschutzzaun entlang eines Baufeld zur Verhinderung einer Besiedelung des Baufeldes durch Amphibien (insbesondere Wechselkröte) fachgerecht anzubringen.

Als Maßnahme hat eine fachgerechte Vergrämung von Reptilien (mittels Abdecken mit Folie oder Schlingenfang) aus dem Baufeld zu erfolgen (Vergrämungszeitraum April – Anfang Mai oder Mitte August – Mitte September). Hierbei ist um das jeweilige Baufeld ein Reptilienschutzzaun erforderlich, um eine Einwanderung in das Baufeld während der Bauphase zu verhindern.

Die Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar zulässig.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z. B. Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen z. B. Streifenvorhänge) zu treffen. Auf die Arbeitshilfe der SCHWEIZERISCHEN VOGELWARTE SEMPACH (2012) wird verwiesen.

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel zulässig. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (2015) und aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) wird hingewiesen.

Als CEF-Maßnahme sind Habitatelemente (Kombinierte Stein-Holzriegel) für die Mauereidechse am Randbereich des Grabens zwischen Flurstück 6495/2 und 6496 herzustellen. Die Funktionsfähigkeit und der Umfang sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nachzuweisen und festzulegen.

8. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen durch Verkehrssicherungsmaßnahmen auf geschützte Arten und auf Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete

Als Maßnahme sind die Heckenstruktur sowie die Magerwiese mit Streuobst FlSt. Nr. 6489/2 als Lebensraum zu erhalten. Auf Pflanzbindung Pfb G2p wird verwiesen.

9. Hauptwanderweg 10

Der Hauptwanderweg 10 verläuft über bestehende Wege nordöstlich des Plangebiets. Beeinträchtigungen des bestehenden Hauptwanderwegs während der Bauphase sind zu vermeiden.

10. Erstellung Baustellenplan

Der Umweltbericht fordert die Aufstellung eines Baustellenplans mit folgenden Inhalten:

Im Baustellenplan zu beachtende Inhalte:

- Allgemeine Abstimmung
- Baustellenvorbereitung
- Baumbegutachtung
- Baustelleneinrichtung (WC, Bauhütte etc.)
- Zufahrten
- Lagerflächen
- Bauabwicklung
- Baumschutz
- Flächenschutz
- Erforderlichkeit von Bodenschutzmaßnahmen (Baggermatten)

11. Erarbeitung eines speziellen Pflegeplans

Der Umweltbericht fordert die Erarbeitung eines Pflegeplans unter besonderer Berücksichtigung der Natura 2000-Erhaltungsziele für das Plangebiet einschließlich planexterner Ausgleichsmaßnahmen. Das Pflegekonzept ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Anlage: **Pflanzenartenlisten**

Anlage:

Pflanzenartenlisten Gemeinde Cleebrohn (Naturraum 124 „Strom- und Heuchelberg“); Vorkommensgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken)

Artenliste 1: Bäume	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Artenliste 2: Bäume – Auswahl für A G5p-2/Pfg 2	
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Artenliste 3: Sträucher* * = nach Angaben der Artbeschreibung in: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Artenliste 4: Kletter- und Rankpflanzen	
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Parthenocissus	Wilder Wein