

**Gemeinde Cleebronn  
Gemarkung Treffentrill  
Landkreis Heilbronn**

**Bebauungsplan  
„Erlebnispark Tripsdrill Erweiterung  
Wildparadies“ – 1. Deckblattänderung“**

**Begründung mit Umweltbericht (Anlage)**

Datum: 30.06.2009

1. Deckblattänderung vom 13.12.2024

Gemeinde Cleebronn, den

Gefertigt:

Thomas Vogl, Bürgermeister

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

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                                |           |
|----------|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b>                         | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>PLANUNGSVORGABEN UND ZIELE</b>                              | <b>3</b>  |
| 2.1      | Lage und Kurzbeschreibung des Plangebiets                      | 3         |
| 2.2      | Aktuelle und aktuell zulässige Nutzungen                       | 3         |
| 2.3      | Infrastruktur, Verkehrsanbindung                               | 4         |
| 2.4      | Regionalplan                                                   | 4         |
| 2.5      | Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz | 5         |
| 2.6      | Flächennutzungsplan                                            | 5         |
| 2.7      | Wald                                                           | 5         |
| 2.8      | Schutzgebiete                                                  | 6         |
| 2.9      | Spezieller Artenschutz                                         | 9         |
| 2.10     | Altlasten                                                      | 9         |
| <b>3</b> | <b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT / INHALT DER PLANUNG</b>            | <b>9</b>  |
| 3.1      | Räumlicher Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse             | 9         |
| 3.2      | Städtebauliches Ziel                                           | 10        |
| 3.3      | Planungskonzept                                                | 10        |
| 3.4      | Art und Maß der baulichen Nutzung                              | 11        |
| 3.5      | Ver-, Entsorgung, Entwässerung                                 | 12        |
| 3.6      | Grünordnung, baurechtlicher Ausgleich, Artenschutz             | 13        |
| <b>4</b> | <b>UMWELTPRÜFUNG</b>                                           | <b>13</b> |

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der bestehende und rechtskräftige Bebauungsplan „Erlebnispark Tripsdrill Erweiterung Wildparadies“ (18.12.2009) soll im Bereich des bisherigen SO G 2 p „Erlebnisbauernhof“ zu SO G 2 p „Empfangsbereich“ (Plangebiet) geändert werden. Grund hierfür sind die geänderten Anforderungen an den Betrieb des „Wildparadieses“. Um der weiter wachsenden Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten (G 4 p Stelzenhäuser/Blockhütten) und den gestiegenen Anforderungen an einen funktional entsprechenden, attraktiven Eingangsbereich entgegenzukommen, ist es dringend erforderlich, diesen Komplex des Wildparadieses zu erneuern und zu erweitern. Im neuen Eingangsbereich sind u. a. Gasträume für ein Frühstücksangebot, Räume für Seminargebote, Lager- und Wäscheräume sowie Verwaltungs- und Organisationsstrukturen unmittelbar bei den Gästen vorgesehen. Weitere Übernachtungsmöglichkeiten werden nicht geschaffen. Für die Zukunftssicherung des Wildparadieses ist es elementar, sich den wandelnden Rahmenbedingungen und wachsenden Nachfragen der Besucherschaft anzupassen. Die langfristige oder dauerhafte Bindung der Besucher an den Park soll durch Angebote erfolgen, die über das ganze Jahr hin genug Abwechslung bieten.

Der Änderungsbereich befindet sich ausschließlich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wildparadies Tripsdrill“ und innerhalb des bisherigen Baufensters SO G 2 p.

## 2 Planungsvorgaben und Ziele

### 2.1 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst den Eingangsbereich des Wildtierparadieses und befindet sich zentral innerhalb des rechtskräftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Erlebnispark Tripsdrill Erweiterung Wildparadies“ vom 18.12.2009.

Das Wildparadies liegt südwestlich des Erlebnisparks Tripsdrill mit dessen Parkplätzen.

Es befindet sich im Süden der Gemarkungsgrenze von Cleeborn und grenzt unmittelbar an die Gemarkungsgrenzen von Bönningheim und Freudental an. Es liegt innerhalb des Naturparks Stromberg-Heuchelberg.

### 2.2 Aktuelle und aktuell zulässige Nutzungen

#### Aktuelle Nutzung:

Auf der Fläche finden sich aktuell Wiesen und geschotterte Bereiche, die teilweise als Parkplätze genutzt werden. Ein Teil der Wiesenfläche wird als Weide für das Wildparadies genutzt oder als Grünfläche. Im nördlichen Bereich findet ein kleiner Teil eines Streuobstbestandes und einer FFH-Mähwiese mit heterogenem Krautbestand ohne Störzeiger und mäßigem Artenreichtum (Kategorie B). Im betreffenden Bereich ist Zottiger Klappertopf im Krautbestand dominant. Es handelt sich zum Teil um abgängige totholzreiche Streuobstbäume. Südöstlich des Plangebiets, am Waldrand, findet sich angrenzend ein Feuerlöschteich. Vom Feuerlöschteich in Richtung Norden zieht sich außerhalb des Teilbereichs eine Grabenstruktur mit Böschungssaum.

### Aktuell zulässige Nutzung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 2009 setzt für den Bereich einen Erlebnisbauernhof mit Besenwirtschaft und sonstigen Wirtschaftsgebäuden fest. Daneben sind Empfangsgebäude, Hofladen, Sanitäreinrichtungen, ein Spielplatz und Stallungen für die Tierhaltung zulässig.

Fußwege, Plätze und Liefer-Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten. Streuobstbäume sind soweit möglich zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

Die Gebäudegestaltung richtet sich nach dem regionaltypischen „Tripsdrillstil“. Hier sind einstöckige Gebäude mit Satteldach zulässig.

Die Deckblattänderung umfasst Änderungen der zulässigen Nutzung (vgl. Kap. 3.4).

## **2.3 Infrastruktur, Verkehrsanbindung**

Die innere Erschließung des bestehenden Wildparadieses erfolgt über Feldwege (Waldwege) und unbefestigte Fußwege. Das Sondergebiet G 2 p wird an die bestehenden Wege angeschlossen.

Der einzige, durch Kassenhäuschen markierte Eingang in das Wildparadies befindet sich im Osten. Ein befestigter Feldweg verbindet die dem Eingang vorgelagerten Parkplätze mit der Kreisstraße K 2069. Beide Teile des Erlebnisparks Tripsdrill sind fußläufig gut erreichbar miteinander verbunden.

## **2.4 Regionalplan**

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet als **Regionaler Grünzug und Gebiet für Erholung** (Vorbehalt) ausgewiesen. Als Ziel der Raumordnung ist der Regionale Grünzug bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Der beabsichtigte Eingriff in den Regionalen Grünzug durch die geplante Erweiterung des Wildparadieses mit neuen Freizeitangeboten und den dafür erforderlichen Anlagen im Eingangsbereich des Wildparks stellt einen Zielkonflikt dar, der dadurch gelöst wurde, dass im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens nach § 24 Landesplanungsgesetz eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans zugelassen wurde. Die Gemeinde hatte im Juli 2007 einen Antrag auf Zielabweichung gestellt, um das Verfahren zu beschleunigen, dem wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 25.04.2008 stattgegeben.

Folgende Maßgaben leiten sich aus dem Zielabweichungsverfahren ab, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind:

- Errichtung der Stelzenhäuser ausschließlich in Sturmwurfflächen
- Durchgrünung der Parkplatz-Erweiterung mit großkronigen Laubbäumen
- Beibehaltung der öffentlichen Nutzung des Parkplatzes als Wanderparkplatz.

Für das Sondergebiet G 2 p ergaben sich daraus keine Vorgaben. Eine zukünftige Bestandserweiterung im Regionalen Grünzug ist als kritisch einzustufen und nicht geplant.

## **2.5 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen. Gemäß Ziel I.1.1 des BRPH ist die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seines räumlichen und zeitlichen Ausmaßes zu prüfen.

Gemäß Ziel I.2.1 des BRPH sind die Wahrscheinlichkeit und die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen eines Hochwasserereignisses und seines räumlichen und zeitlichen Ausmaßes zu prüfen.

Laut Hochwasserrisikomanagement Abfrage LUBW befindet sich das nächstgelegene Risikogebiet etwa 1,5 km nordwestlich des Plangebiets (Gewässereinzugsgebiet Herrenwiesenbach). Der Änderungsbereich und sein Umfeld befinden sich demnach nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.

Unter Ziff. 5 Wasserrechtliche Hinweise wird auf die Auswirkungen von möglichen Starkregenabflüssen hingewiesen.

## **2.6 Flächennutzungsplan**

In der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) Brackenheim der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim mit Cleeborn ist der Bereich des Wildparadieses als Sonderfläche im Bestand dargestellt.

## **2.7 Wald**

Das Sondergebiet G 2 p liegt außerhalb von Waldflächen. Im Süden grenzen bestehende Waldflächen mit Stelzenhäusern/Blockhütten (G 4 p) an. Im gesetzlich vorgegebenen Waldabstandsstreifen von 30 m können walddtypische Gefahren (u. a. umstürzende Bäume, Waldbrand) nicht ausgeschlossen werden.

## 2.8 Schutzgebiete

Folgende Schutzgebiete sind im Plangebiet ausgewiesen:

| Schutzgebiet                                                                               | Vorkommen im Geltungsbereich                                                                                              | Vorkommen außerhalb Geltungsbereich             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Biotopverbund</b><br>§ 21 BNatSchG                                                      | Flurstücke 6489/2, 6489/3:<br><i>Kernfläche mittlerer Standorte</i>                                                       |                                                 |
| <b>Landschaftsschutzgebiet</b><br>§ 26 BNatSchG                                            |                                                                                                                           | <i>Landschaftsschutzgebiet „Michaelsberg“</i>   |
| <b>Naturpark</b><br>§ 27 BNatSchG                                                          | <i>Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“</i>                                                                                  |                                                 |
| <b>Gesetzlich geschützte Biotope</b><br>§ 30 BNatSchG und § 30 a LWaldG                    |                                                                                                                           | Flurstück 6489/2: <i>FFH-Mähwiese Stufe „B“</i> |
| <b>Streuobstbestände &gt; 1.500 m<sup>2</sup></b><br>gem. § 33 a NatSchG Baden-Württemberg |                                                                                                                           | Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend      |
| <b>FFH-Gebiete</b><br>§ 31 ff BNatSchG                                                     | <i>FFH-Gebiet 7018-341 „Stromberg“</i>                                                                                    |                                                 |
| <b>Vogelschutzgebiete</b><br>§ 31 ff BNatSchG                                              | <i>Vogelschutzgebiet 6919-441 „Stromberg“</i>                                                                             |                                                 |
| <b>Wasserschutzgebiet</b><br>§ 51 Wasserhaushaltsgesetz                                    | Bereich nördlich des Feldwegs Flst. Nr. 6501: <i>Wasserschutzgebiet „Tripsdrill“ Zone III (Quellerfassung Bönnigheim)</i> |                                                 |

## **§ 21 Biotopverbund**

Bei den nach § 21 BNatSchG ausgewiesenen Flächen des Biotopverbunds handelt es sich zum einen um die Biotopverbundflächen mittlerer Standorte im nördlichen Teil des Geltungsbereich.

„Der Biotopverbund [und die Biotopverbundsflächen] dien[en] der dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften, sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes „Natura 2000“ beitragen“ (§ 21 BNatSchG).

### Hinweise zum weiteren Vorgehen:

Mit der im Juli 2020 in Kraft getretenen Änderung des Naturschutzgesetzes (Gesetz zur Stärkung der Biodiversität, vom 23.07.2020, GBl. S. 651) hat sich das Land Baden-Württemberg eine Ausweitung der Biotopverbundsflächen auf einen Flächenanteil von 15 % bis zum Jahr 2030 zum Ziel gesetzt. Derzeit liegt der Flächenanteil lediglich bei etwa 9 % in Baden-Württemberg. Ein Verlust der Biotopverbundflächen steht folglich entgegen den Zielsetzungen des Landes zum Ausbau des Biotopverbunds. Entsprechend der Gesetzgebung haben alle öffentlichen Planungsträger bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen und für die Umsetzung, basierend auf der Grundlage des Fachplans Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans, entsprechende Biotopverbundpläne zu erstellen, oder die Landschafts- und Gründordnungspläne entsprechend anzupassen. Zudem sind die im Fachplan Landesweiter Biotopverbund einschließlich des Generalwildwegeplans dargestellten Biotopverbundelemente durch Biotopgestaltungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen mit dem Ziel zu ergänzen, den funktionalen Biotopverbund zu stärken (§ 22 BNatSchG). Dies ist daher entsprechend im Grünordnungsplan zu berücksichtigen. Durch den Erhalt der nördlichen Fläche bleibt die Funktion des Biotopverbunds erhalten.

## **§ 27 Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“**

Der gesamte Geltungsbereich ist Teil des nach § 27 BNatSchG geschützten Naturparks „Stromberg-Heuchelberg“. Entsprechend der Gesetzgebung sind Naturparke großräumige, einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird. Die Flächen der Naturparke sind zusätzlich überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete. Hauptzielsetzung der Naturparke sind die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt, sowie die Anstreben einer dauerhaft umweltgerechten Landnutzung und nachhaltigen Regionalentwicklung (§ 27 BNatSchG).

## **§ 30 Biotop / § 19 FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiese“**

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich nach Anhang I der FFH-Richtlinie als FFH-Lebensraumtyp geschützte „Magere-Flachland-Mähwiesen“.

### Hinweise zum weiteren Vorgehen:

Die Planung sieht keinen Eingriff innerhalb und unmittelbar angrenzend an mehreren Flächen des FFH-Lebensraumtyps (FFH-LRT) 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ vor. Die Flächen sind als Pflanzbindung zu erhalten.

### **§ 30 BNatSchG / § 33a NatSchG Streuobstbestände**

Angrenzend befinden sich mehrere Streuobstbestände. Streuobstbestände ab einer Gesamtfläche von 1.500 m<sup>2</sup> und ab einer Stammhöhe der Bäume von 1,40 m sind zu erhalten.

#### Hinweise zum weiteren Vorgehen:

Die Planung sieht keinen Eingriff in einen Streuobstbestand vor. Die Flächen sind als Pflanzbindung zu erhalten.

### **§ 31 BNatSchG FFH-Gebiet „Stromberg“ / Vogelschutzgebiet „Stromberg“**

Das nach § 31 des Bundesnaturschutzgesetzes geschützte FFH-Gebiet „Stromberg“ und Vogelschutzgebiet „Stromberg“ umgibt das gesamte Planungsgebiet. Ein FFH-Gebiet ist ein Gebiet, das nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie unter Schutz steht. Diese Rechtsnorm der Europäischen Union hat die Zielsetzung, ein System von Gebieten, die europaweit Bedeutung für den Natur- und Artenschutz haben, nach einheitlichen EU-Kriterien zu entwickeln, zu schützen und zu erhalten (Schutzgebietsnetz Natura 2000). Damit soll erstmalig europaweit ein umfassender Schutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, inklusive ihrer Lebensräume gewährleistet werden. Das Schutzgebietsnetz setzt sich aus den besonderen Schutzgebieten der Vogelschutzrichtlinie und denen der FFH-Richtlinie zusammen, die zusammen das EU-weite Schutzgebietssystem Natura 2000 bilden.

#### Hinweise zum weiteren Vorgehen:

Es ist in eine Natura-2000 Vorprüfung durchzuführen, um feststellen zu können ob eine vertiefte Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG durchgeführt werden muss.

### **§ 51 WG Wasserschutzgebiet „Bönnigheim“**

Von Westen her streckt sich das nach § 51 Wassergesetz geschützte Wasserschutzgebiet „Bönnigheim“ in das Plangebiet. Entsprechend der Gesetzgebung dienen Wasserschutzgebiete dazu, das Grundwasser anzureichern, derzeit bestehende oder künftige öffentliche Wasserversorgungen vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen und das schädliche Abfließen von Niederschlagswasser, sowie das Abschwemmen und den Eintrag von Bodenbestandteilen, Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln in Gewässer zu vermeiden (§ 51 Wassergesetz).

#### Hinweise zum weiteren Vorgehen:

Die entsprechenden Bestimmungen der „Verordnung des Landratsamts Heilbronn vom 1. Oktober 2004 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wasserfassung der Stadt Bönnigheim auf Gemarkung Cleeborn im Gewann vordere raue Klinge“ sind zu beachten.

## **2.9 Spezieller Artenschutz**

Den Anforderungen des speziellen Artenschutzes im Sinne § 44 BNatSchG wird im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung vollständig Rechnung getragen. Dies ist im Umweltbericht als Anlage zur Begründung ausführlich dargelegt.

## **2.10 Altlasten**

Altlasten im Sinne von Altablagerungen oder Altstandorten sind für das Gebiet nicht bekannt.

# **3 Städtebauliches Konzept / Inhalt der Planung**

## **3.1 Räumlicher Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha. Die Satzung des Bebauungsplans gilt für die bestehenden Flurstücke 6489/2, 6489/3, 6490/1, 6490/2, 6491/1, 6491/2, 6492, 6493, 6494, 6495/1, 6495/2, 6501. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Betreibergesellschaft.

### **3.2 Städtebauliches Ziel**

Der bestehende und rechtskräftige Bebauungsplan „Erlebnispark Tripsdrill Erweiterung Wildparadies“ (18.12.2009) soll im Bereich des SO G 2 p sowie der angrenzenden privaten Grünfläche geändert werden. Grund hierfür sind die geänderten Anforderungen an den Betrieb des „Wildparadieses“. Um der nun wachsenden Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten (G 4 p Stelzenhäuser/Blockhütten) und den gestiegenen Anforderungen an einen funktional entsprechenden attraktiven Eingangsbereich entgegenzukommen, ist es dringend erforderlich, den Eingangsbereich des Wildparadieses zu erneuern.

### **3.3 Planungskonzept**

Auf den östlich an das Wildgehege angrenzenden Flächen zwischen Wildgehege und Parkplatz südlich der Erschließungsstraße (Feldweg Flst. Nr. 6501) ist beabsichtigt, in einem stufenweisen Ausbau folgende Nutzungsbereiche anzulegen: neuer Empfangsbereich, neue Verbindung der Parkteile (Wildparadies zum Freizeitpark), Erlebnis-Bauernhof, Stelzenhäuser/ Blockhütten, Jugendzeltlager.

### 3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans ist ein Sondergebiet für den Empfangsbereich sowie drei kleine Sondergebiete für Schäferwagen vorgesehen.

Innerhalb der Sondergebiete (SO) ist entsprechend den textlichen Festsetzungen die Bebauung möglich. Die Ausdehnung der Sondergebiete wurde auf die Planung zugeschnitten. Baufenster sind deshalb nicht erforderlich.

Im Rahmen dieser Anpassung erfolgt eine Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung im SO G 2 p "Erlebnisbauernhof". Eine Änderung des Baufensters, der GRZ, der festgesetzten Pflanzbindung (Pfb G2p) und des Pflanzgebots A G2p-3 (Pfg 3 Heckenpflanzung) erfolgen nicht. Eine Nutzungsänderung als großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig.

#### 1. Gastro-/ und Seminargebäude „Besenwirtschaft“

- Besenwirtschaft beschreibt lediglich die thematische Gestaltung der Gastro (Optik, Dekor)
- Nutzung vorgesehen für die Baumhausgäste/Wildparkbesucher
- Im Erdgeschoss:
  - Gästebereich mit Foyer, Frühstücksbuffet, Sanitäranlagen, Gastraum 1 (ca. 153 Personen/Sitzplätze), Gastraum 2 (ca. 274 Personen/Sitzplätze) mit Bühnenbereich und Getränketheke/Bar
  - Personalbereich mit Küche, Verkaufstheken für den Außenbereich, Nebenräume (Lagerung, Kühlung, Spülen, Büro), Anlieferung im Norden über Tor 1, Sanitätsraum, Personal-WC
  - Gastro-Außenbereich: Sitzplätze für Gäste, tlw. überdacht
- Im Obergeschoss:
  - Empore (ca. 183 Personen/Sitzplätze) mit Luftraum (zum Bühnenbereich im EG), Räumlichkeit für Seminare/Tagungsraum (abtrennbar mit mobiler Trennwand), Sanitäranlagen, Lagerräume
- Im Untergeschoss:
  - Gästebereich mit Spielraum für Kinder/Gastrobesucher (kinderfreundliche Gastronomie);
  - Personalbereich mit Mitarbeiteranlagen (Sanitär, Waschraum, Umkleide, Pausenraum mit Lichthof), Nebenräume für Technik und Lagerung

#### 2. Rezeptions-/Empfangsgebäude mit Wellnessbereich

- Im Erdgeschoss:
  - Rezeption (Empfang der Baumhausgäste, Ausgabe für Wellnessbereich)
  - Im Gästebereich Sitzgelegenheiten, (Souvenir-)Shop, Vinothek mit kleiner Weinterrasse im Außenbereich
  - Im Personalbereich (Koffer-)Lagerräumlichkeiten, Büro, WC
- Im Untergeschoss:
  - Gästebereich mit vorgeschalteten, geschlechtergetrennten Sanitär-, Wasch-, Umkleide-räumen, Wellnessbereich für Baumhausgäste (Dampfbad, Innenpool, Ruhebereich, Sauna o.ä.)
  - Personalbereich mit Technikräumen, Lagerfläche

### **3. Sanitäreinrichtungen für Personal und Besucher**

#### **4. Lagergebäude**

- Nebengebäude als Lager-/Abstellgebäude, Wäschelager

#### **5. Fußwege, Plätze und Liefer-Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.**

#### **6. Kinderspielplatz.**

#### **7. Obstbäume sind soweit möglich zu erhalten und in die Planung zu integrieren**

### **8. Ausgleichsmaßnahmen und Begrünung**

Folgende Maßnahmen sind zu integrieren:

- A G2p-1: Installation eines Insektenhauses und vier Gebäudebrüterkästen
- A G2p-3: Pflanzung von 30 Streuobstbäume (Integration in Freianlagengestaltung)
- A G2p-4: Teilentsiegelung (Schotterweg)

Beim Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf 2 erhöht, um eine optimale und flächensparende Raumausnutzung zu ermöglichen. Geplante Gebäude sollen die gestiegenen Nutzungsanforderungen erfüllen und gleichzeitig eine möglichst geringe Fläche beanspruchen. Die zulässigen Dachformen werden um das Flachdach ergänzt, um Photovoltaiknutzung zu ermöglichen.

### **3.5 Ver-, Entsorgung, Entwässerung**

Strom- und Wasserversorgung: das Plangebiet wird durch Erweiterung bestehender Netze versorgt.

Entwässerung: 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 für das Sondergebiet G 2 p Empfangsbereich 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 (Niederschlagswasserbewirtschaftung) sind in den Sondergebieten G 2 p zu beachten.

Schmutzwasser: Die Schmutzwasserleitungen werden auf dem kürzesten Weg aus dem Gebäude mit einem Anschluss an die bestehende SW-Druckleitung an der Ostseite des Baufters geplant. Der Anschluss erfolgt über eine Hebeanlage (SW-Pumpenschacht P3) sowie eine anschließende Druckleitung. Die Grundleitungen werden über Dach entlüftet.

### 3.6 Grünordnung, baurechtlicher Ausgleich, Artenschutz

Die Grünordnungsplanung im Sinne einer landschaftspflegerischen Begleitplanung (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) erfolgt durch das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfuldingen). Die Grünordnungsplanung ist integraler Bestandteil der Umweltprüfung. Dies wird im Umweltbericht in der Anlage zur Begründung erarbeitet. Festsetzungen einschließlich der baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen als integraler Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung und artenschutzrechtlicher Verträglichkeitsprüfung liefert eine umfassende und detaillierte Bilanzierung der vom Eingriff erheblich betroffenen Umweltaspekte/Schutzgüter und stellt diesen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gegenüber.

Der baurechtliche Ausgleichsbedarf wurde im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Erlebnispark Tripsdrill Erweiterung Wildparadies“ von 2009 abgehandelt. Es wurden planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen definiert, die den Ausgleichsbedarf abdecken.

Die verschiedenen Maßnahmen zur Minderung der Eingriffserheblichkeit wirken sich unmittelbar auf die Berechnung des Ausgleichsbedarfs aus. Das Maßnahmenpaket umfasst umweltfreundliche Niederschlagsbewirtschaftung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, umweltfreundliche Beleuchtung, regenerative Energien, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung bestehender Biotopstrukturen.

Eine Vergrößerung der Sonderbaufläche, Anpassung der GRZ oder der Ausgleichsmaßnahmen ist im Zuge dieser Änderung nicht vorgesehen, wodurch kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht.

Im Rahmen der Überwachung (Monitoring) sind Maßnahmen geplant, die erhebliche Beeinträchtigungen auch unter Beachtung aller Vorgaben der durchgeführten Gutachten und Planungen vermeiden: Ökologische Baubegleitung, Bauzeitenplan zur Berücksichtigung aller ökologischer Belange und artspezifischer Zeitfenster, Baustellenplan, Schutzmaßnahmen und Überwachung im Rahmen der Baustellenkontrolle.

## 4 Umweltprüfung

Nach aktueller Rechtslage ist für diesen Bebauungsplan eine Umweltprüfung gemäß § 2 a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie die Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung als gesondertes Gutachten werden als **Anlage** dieser Begründung beigelegt.

### Anlage zur Begründung: Umweltbericht

Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung.