

# **Gemeinde Cleebronn**

Landkreis Heilbronn

## **Bebauungsplan „Erlebnispark und Wildparadies Tripsdrill, Einfädelspur K2069“**

Vorentwurf

### **Satzung über den Bebauungsplan: Planungsrechtliche Festsetzungen**

Proj.-Nr. 202124

Datum: 19.09.2025

Gemeinde Cleebronn, den

Gefertigt: 06.08.2025

Thomas Vogel, 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)

## **A**    **Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans** (siehe separate Planzeichnung)

## **B**    **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Rechtsgrundlagen**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)

#### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Artikel am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

#### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes  
Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009  
(BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. I S. 323)

#### **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983  
(GBl. S. 797),  
mehrfach geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. S. 686)

#### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.  
2585),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2023 (BGBl. I S. 409)

#### **Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)**

Wassergesetz für Baden-Württemberg (**WG**) vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

.

## Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

### **1. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

#### **1.1 Öffentliche Verkehrsflächen** § 9 (1) 1. BauGB, § 11 BauNVO

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Straßenverkehr sind mit Richtlinien für die Aufteilung (z. B. Fahrbahn und Bankette) festgesetzt.

#### **1.2 Öffentliche Verkehrsfläche – Zweckbestimmung: Verkehrsgrünfläche**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erhält die Zweckbestimmung „Fläche für Verkehrsgrün“.

In den Verkehrsgrünflächen sind die Führung von Entwässerungsgräben und Leitungen, die Anlage von Böschungen zum Geländeangleich, Brücken- und Stützbauwerke sowie Versorgungseinrichtungen (z. B. Verteilerschränke) und verkehrstechnische Anlagen (wie z. B. Signalanlagen, Beleuchtung) zulässig.

Des Weiteren sind „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie Amphibienleiteinrichtungen (z. B. Amphibientunnel) zulässig.

#### **1.3 Private Verkehrsfläche – Zweckbestimmung: Fußweg**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte private Verkehrsfläche erhält die Zweckbestimmung Fußweg.

Auf der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg und der Privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg und Parkplatzverkehrsfläche besteht ein Gehrecht für den öffentlichen (fußläufigen) Verkehr.

#### **1.4 Sondergebiet (SO)— Zweckbestimmung: Verbindung der Parkteile inklusive Haltestellen**

Das im zeichnerischen Teil festgesetzte Sondergebiet erhält die Zweckbestimmung „Verbindung der Parkteile inklusive Haltestellen“.

Innerhalb des SO sind zulässig:

- Gleisanlagen mit einer Spurbreite von bis zu 1 m
- Eine gleisgeführte Bahn „Parkverbindungsbahn“ mit dem Zweck beide Parkteile zu verbinden
- Haltestellen für den Betrieb der „Parkverbindungsbahn“

Das Gleis und das Gleisbett sind so herzustellen, dass die Belange des Amphibien-schutzes nicht erheblich beeinträchtigt werden. Dementsprechend darf durch die Herstellung keine Barrierewirkung entstehen. Dies ist durch einen Fachgutachter nachzuweisen.

## **2. 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 Wegen, ist auf demselben Grundstück einer Versickerung zuzuführen bzw. über vorhandene Gräben einer naturnahen Ableitung im Trennsystem über den vorhandenen Graben zuzuführen. Die Oberflächenversickerung hat über die belebte Bodenschicht zu erfolgen. Eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung ist dann gegeben, wenn Niederschlagswasser flächenhaft über mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Oberboden in das Grundwasser versickert.

### **M 2 Gestaltung der Wege, Stellplätze und Zufahrten**

§ 9 (1) 20. BauGB

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 3      Maßnahmen zum Schutz des Bodens**

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

**M 4      Lagerung von Baumaterial**

Lagerplätze für Baumaterial und Maschinen sind nur auf bestehenden Wegen und außerhalb des Waldes gestattet.

**M 5      Amphibien**

Sollte die Amphibienwanderung durch Baumaßnahmen unterbrochen werden, wird entlang der Baustrecke im Frühjahr ab Februar ein mobiler Amphibienzaun benötigt. Auf der Außenseite, also der vom Baugrundstück abgewandten Seite, werden in Abständen von 10 m Behälter (Plastikeimer) direkt an den Zaun in den Boden gegraben, wobei die Oberkante der Behälter bündig mit der Geländeoberfläche abschließt. Die Tiere, die nun versuchen, zu ihren Laichgewässern zu gelangen, werden entlang der Amphibienzäune zu diesen Behältern geleitet und fallen hinein. Diese Behälter müssen jeden Tag frühmorgens bis Sonnenaufgang kontrolliert und die Tiere auf die gegenüberliegende Seite der Baustelle überführt werden.

**M 6      Vögel**

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen zulässig. Der maßgebliche Zeitraum ist hierbei außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 01.11. bis 28./29.02.

Im Falle der Rodung großer Bäume über 15 m Höhe bzw. 1,5 m Stammumfang sind an benachbarten Bäumen für jeden Baum jeweils ein Nistkasten (mit Marderschutz) mit 26-mm-Einflugloch und 32-mm-Einflugloch sowie ein Fledermausrundkasten fachgerecht aufzuhängen. Die Funktionsfähigkeit ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nachzuweisen.

Um die Brutplatzverluste des Stars zu kompensieren, sind 6 Nistkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 34 mm im Wald oder in den Streuobstwiesen jeweils im Abstand von 100 m zur Kreisstraße anzubringen. Die Funktionsfähigkeit ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nachzuweisen.

Um die Brutplatzverluste des Grauschnäppers zu kompensieren sind drei Nistkästen im Wald, südlich des Parkplatzes Wildparadies in einem Abstand von mind. 100 m zur Kreisstraße anzubringen. Die Funktionsfähigkeit ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nachzuweisen.

Um die Brutplatzverluste eines Waldohreulen-Reviers zu kompensieren ist ein Nistkorb in etwa 15 m Höhe und mit einem Mindestabstand von 200 m zur Kreisstraße am Waldrand oder im Feldgehölz anzubringen. Der neue Standort sollte abseits stark frequentierter Fuß- und Fahrradwege liegen. Die Funktionsfähigkeit ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nachzuweisen.

**M 7      Fledermäuse**

Im Oktober sind alle zu rodenden Bäume auf Habitatstrukturen zu untersuchen, welche eine Eignung als Fledermausquartier aufweisen. Nachgewiesene Habitatstrukturen sind endoskopisch auf Besatz zu kontrollieren. Bei negativen Besatzkontrollen sind die entsprechenden Habitatstrukturen zu verschließen. Sofern ein Fledermausbesatz festgestellt wird, ist ein Vorhang vor der Habitatstruktur anzubringen.

Jedes im Rahmen von Baumfällungen entfallende Fledermaushabitat, wie Baumhöhlen oder große Bereiche abgeplatzter Rinde, wird 1:1 durch einen Fledermauskasten in der Nachbarschaft ersetzt.

Nachtbaustellen oder nächtliche Beleuchtung der Baustellen sind unzulässig. In Ausnahmefällen ist eine Beleuchtung unter Einsatz eines lichtundurchlässigen Sichtschutzzauns zulässig.

**M 8      Hauptwanderweg**

Beeinträchtigungen des bestehenden Hauptwanderwegs während der Bauphase sind zu vermeiden.

**M 9      Beleuchtung**

Im Plangebiet ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig. Hierzu ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen und mit der Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Heilbronn abzustimmen.

**M 10     Reptilien**

Vor Beginn von Arbeiten im Bereich von festgestellten Reptilienlebensräumen ist eine fachgerechte Vergrämung der Tiere (bspw. strukturelle Vergrämung in Kombination mit Schlingenfang) aus dem Baufeld in den vorab hergestellten Ersatzlebensraum erforderlich (Vergrämungszeitraum April – Anfang Mai oder Mitte August – Mitte September). Anschließend ist ein Reptilienschutzzaun aufzustellen, der ein Rückwandern ins Baufeld verhindert. Der Reptilienschutzzaun ist mit Ausstiegshilfen für Kleintiere herzustellen. Die Funktionsfähigkeit ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nachzuweisen.

### 3 Anpflanzen und Erhalten von Bepflanzungen

§ 9 (1) 25. BauGB

#### Allgemeines Pflanzgebot

§ 9 (1) 25.a BauGB, § 44 NatSchG

#### Pfg1

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

Es sind standortgerechte und gebietseigene Gehölze sowie gebietseigenes Saatgut zu verwenden.

Grünflächen sind naturnah, entsprechend der angrenzenden Vegetation, anzulegen. Zulässig ist nur die Verwendung von gebietsheimischem, zertifiziertem Saatgut.

Innerhalb der Verkehrsfläche mit dem Planeinschrieb Pfg 1 ist das Pflanzgebot des Überplanten Bebauungsplan „Erlebnispark Tripsdrill — Erweiterung Wildparadies“ in die Planung zu integrieren. Das Pflanzgebot setzt eine Feldhecke mit vorrangig dornigen Sträuchern wie Schlehe, Weißdorn und Rosen fest. Es werden, wo es die Planung zulässt, 5 m Heckenbreite empfohlen.

Die Verkehrsgrünflächen sind insektenfreundlich als grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation mit langanhaltendem Blühaspekt aus gebietseigener Saatgutmischung anzulegen (z. B. Saatgutmischung „Verkehrsinsele Mischung“, 50 % Blumen, 50 % Gräser).

## 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. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Das beim Bauaushub anfallende Material soll, soweit möglich, durch entsprechende Maßnahmen wieder innerhalb des Baufeldes untergebracht werden. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

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 und Archäologische Denkmalpflege

§ 9 (6) BauGB, § 20 DSchG

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Listenfläche (Prüffall M3 abgegangene Siedlung Magenheim/ Rauhenklingen). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden (Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG) zu rechnen.

Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen kann die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss diese durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Bodeneingriffe im Bereich von Kulturdenkmalflächen ohne eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung sind nicht zulässig.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knoche, 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.

### **3. Baugrund und Altlasten**

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke“ werden empfohlen.

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 Cleeborn 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.

### **6. Artenschutz**

#### **6.1 Vögel**

Zur Reduzierung der Lärmbelastung ist entlang der Kreisstraße, auch nach Sanierung dieser, eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h und im Kurvenbereich von 50 km/h einzuhalten. Die Herstellung der Straße mit einem sogenannten „Flüsterasphalt“ wird empfohlen.