

Gemeinde Cleebornn
Gemarkung Sommerrain
Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan
„Erlebnispark Tripsdrill – Wirtschaftsgebäude Pilzzucht“

**Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12
BauGB:**

Planungsrechtliche Festsetzungen

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Proj.-Nr. 54523

Datum: 19.09.2025

Cleebornn, den

Thomas Vogl, Bürgermeister

Gefertigt: 07.08.2025

Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten – Biologen – Stadtplaner
Hohe Str. 9/1, 72793 Pfullingen
Fon/Fax: (07121) 994216 / 9942171
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 12.08.2025 (BGBl. I S. 189)

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 (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – 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 Art. 48 G v. 23.10.2024 I Nr. 323 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797),

zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet (SO) – Erlebnispark § 9 (1) 1. BauGB, § 11 BauNVO

Sondergebiet Erlebnispark Tripsdrill – Wirtschaftsgebäude

Dieses Sondergebiet dient vorwiegend der Bewirtschaftung des Gewerbebetriebes Erlebnispark Tripsdrill.

Innerhalb des Sondergebiets – Erlebnispark – sind Nutzungen zulässig, die der vorgesehenen Zweckbestimmung nicht widersprechen. Hierunter fallen,

1. Einrichtungen für Verwaltung, Lagerung und Betrieb der Parkanlagen,
2. Fahrbahnen und Wege ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen,
3. Stellplätze für PKW ausschließlich auf unbefestigten (unversiegelten, begrünt) Flächen

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1. BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Zulässige Grundfläche und Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind durch die Eintragungen in der Nutzungsschablone im Planteil verbindlich definiert. Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO sind dabei anzurechnen.

3. Bauweise

§ 9 (1) 2. BauGB, § 22 BauNVO

Für das Sondergebiet ist ein Einzelhaus festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch ein Baufenster definiert.

5. Führungen von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) 13. BauGB

Sämtliche innerhalb des Plangebiets verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Grünflächen

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Es werden private Grünflächen ausgewiesen. Die als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahme A 4“ festgesetzte Fläche ist entsprechend den Vorgaben als Waldsaumbereichs mit Saumstrukturen zu entwickeln.

7. Regelung des Wasserabflusses

§ 9 (1) 16. BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser muss in das bestehende Trenn- und Niederschlagswassersystem abgeleitet werden oder in einem bereitgestellten, naturnahen Versickerungsraum, beispielsweise einer Versickerungsmulde, nutzerverträglich be-

wirtschaftet werden.

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

§ 9 (1) 20. BauGB, § 38 (1) 15 LBO

8.1 Gestaltung der Wege, Stellplätze und Zufahrten

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind Wege und Plätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Oberflächenbefestigung der Fahrbahnen soll, soweit möglich, mit wasserdurchlässigem Material erfolgen.

§ 9 (1) 20. BauGB, § 44 BNatSchG

8.2 Reptilienschutz

Vor Beginn der Baufeldräumung sind Reptilien fachgerecht zu vergrämen. Im Rahmen der CEF-Maßnahme (Maßnahme M 2) ist vor der Vergrämung ein Ersatzlebensraum innerhalb der festgelegten Maßnahmenfläche gemäß Planvorgaben zu schaffen. Die Funktionsfähigkeit ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung nachzuweisen.

Die Lichtschächte an der nördlichen Gebäudewand sind so zu gestalten, dass keine Falleneffekte für Reptilien entstehen. Da die Dachoberfläche auf gleicher Ebene mit dem nördlichen Gelände abschließt, ist der Übergang reptilienfreundlich auszuführen, um das Flachdach als Lebensraum für Reptilien zugänglich zu machen.

Auf der Dachfläche mit Begrünung sind Habitalelemente für Reptilien zu schaffen, die gemäß dem VEP(Plannummer 2.3) nicht als potenzielle Fläche für Photovoltaikanlagen ausgewiesen sind.

8.3 Brutvogelschutz

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.

Zum Schutz von Brutvögeln und ihrer Bruten dürfen keine Bautätigkeiten während der Kernbrutzeit zwischen März und Mitte Juli durchgeführt werden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten (ab 1,5 m² Größe oder mit einer Scheibenbreite von über 50 cm) geeignete Maßnahmen (z. B. Reflexionsgrad von 15 % in Kombination mit Markierung, Einbau von für Vögel sichtbaren Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen. Auf die Arbeitshilfen der SCHWEIZERISCHEN VOGELWARTE SEMPACH Merkblatt „Vogelkollision an Glas vermeiden“ (2016) und Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) wird verwiesen.

8.4 Fledermäuse

Als Ersatz für den Verlust der potenziellen Tagesquartiere sind drei künstliche Fledermausquartiere im Plangebiet selbst oder seiner direkten Umgebung fachgerecht aufzuhängen.

Der Abbruch von Gebäuden ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. November und 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist ein Abbruch nur zulässig, wenn die Strukturen nicht durch Fledermäuse genutzt werden. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal nachzuweisen.

8.5 Lichtschutz

Für die gesamte Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z. B. LED-Lampen (max. 3000 Kelvin, Ausrichtung der Leuchten nach unten, Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer, Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen, staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40° C)) 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.

8.6 Dachbegrünung

Das Flachdach des Vorhabens ist mit einer 15 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht zu begrünen. Für die Begrünung ist gebietseigenes, heimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 'Süddeutsches Berg- und Hügelland' zu verwenden.

§ 9 (1) 20. BauGB, § 4 (3) 2 LBO

8.7 Waldabstand

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen gemäß Planeinschrieb M1 ist ein Niederwald gemäß forstlichen Vorgaben herzustellen. Der Niederwald ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Prägende Einzelbäume sind zu erhalten.

9. Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25b. BauGB

9.1 Pflanzbindung 1: Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, insbesondere innerhalb der nachrichtlich übernommenen Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich A4 (§ 1a (3) BauGB, § 9 (1a) BauGB), ist die Bepflanzung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

10. Flächen oder Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

(§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs.1a BauGB
i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.
S. d. § 1a Abs. 3 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder Maßnahmen leiten sich aus dem Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und der artenschutzrechtlichen Prüfung ab.

Die Flächen befinden sich innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebiets und sind gemäß der Planzeichenverordnung im zeichnerischen Teil verbindlich festgesetzt. Es handelt sich um Sammel-Ausgleichsmaßnahmen insbesondere zum Ausgleich für Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung und Beseitigung von Vegetation.

Das Ausgleichskonzept legt zugrunde:

- Getrennte und naturverträgliche Niederschlagsableitung.
- Verwendung von gebietseigenem, zertifiziertem Pflanzenmaterial und Saatgut für die Eingrünung des Baugebietes und der planexternen Ausgleichsmaßnahmen und Verwendung standorttypischer Laubgehölze bzw. Klimabäume zur Durchgrünung.
- Verwendung wasserdurchlässiger, nach Möglichkeit begrünbarer Beläge. Alternativ verdunstungsfähige Belagsarten.
- Dachbegrünung einschließlich verpflichtender Photovoltaik.
- Umweltverträgliche Beleuchtung.

10.1 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen (A/Pfg)

A 1 entspricht der Festsetzung Ziff. 7.1

A 2 entspricht der Festsetzung Ziff. 7.5

10.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen (A)

M 1 entspricht der Festsetzung Ziff. 7.6

C Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

Die nachfolgenden Bauvorschriften gelten in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil.

Örtliche Bauvorschriften

§ 74 (1) LBO

1. **Bebauung der Grundstücke**

§ 74 (1) LBO, § 4 (3) 2 LBO

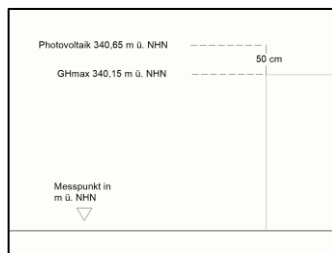
Bauliche Anlagen werden von der Einhaltung der Abstandsfläche von 30 m zu Wäldern ausgenommen,

1. wenn die Anforderungen an den Brandschutz durch z. B. eine Brandschutzmauer, gewährleistet sind
2. und der benachbarte Wald sowie die baulichen Anlagen vor gegenseitiger erheblicher Einwirkung geschützt sind. (Verweis auf Punkt 7.6 der textlichen Festsetzungen)

2. **Äußere Gestaltung, Höhe der baulichen Anlagen**

§ 74 (1) 1 LBO

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (GHmax) beträgt 340,15 m ü. NHN. Photovoltaikanlagen dürfen die maximale zulässige Höhe um bis zu 50 cm überschreiten.



3. **Ausbildung der Zuwege und Zufahrten**

§ 74 (1) 3 LBO

Als Befestigungen der Wege und Plätze sind oberflächenwasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Auf Punkt 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.

4. **Freiflächen und Anpflanzungen**

§ 74 (1) 3 LBO

Freiflächen, die nicht als Wege und Plätze oder sonstige zugelassene bauliche Anlagen benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen.

5. **Ableitung von Niederschlagswasser**

§ 74 (3) 2 LBO, § 45b WG

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen und Wegen, ist auf dem Grundstück einer Versickerung zuzuführen bzw. über einen Graben einer naturnahen Ableitung im Trennsystem zuzuführen. Die Oberflächenversickerung hat über die belebte Bodenschicht zu erfolgen. Eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung ist dann gegeben, wenn Niederschlagswasser von Dachflächen, Hof- und Stellplatzflächen flächenhaft über mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Oberboden

in das Grundwasser versickert.

Regenwasserzisternen

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann neben der Versickerung über Rasenmulden bzw. belebte Bodenschichten auch in Zisternen gesammelt und für die Freianlagenbewässerung usw. verwendet werden. Für die Verwendung als Brauchwasser aus Regenwasserzisternen in Gebäuden und Freianlagen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem, entsprechend DIN 1988 und Trinkwasser-Verordnung, zu installieren und zu kennzeichnen.

Es wird empfohlen, in Regenwasserzisternen zum Schutz des nutzbaren Wassers vor Verschmutzung, in den Überlauf zum Trennsystem eine Absicherung gegenüber dem Rückstau von Abwasser einzubauen.

D Hinweise

1. Artenschutz

§ 39 (5) BNatSchG

- 1.1 Rodungen von Gehölzen sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.

§ 44 BNatSchG

- 1.2 Umweltfreundliche Beleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Es sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen wird warmweiße LED-Beleuchtung oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte.

2. 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.

3. Bodenschutz

§ 1 (5) BauGB

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

Die „gute fachliche Praxis“ 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.

4. Archäologische Denkmalpflege

§ 9 (6) BauGB, § 20 DSchG

Es wird darauf hingewiesen, dass, falls im Rahmen der Baumaßnahmen archäologisch relevante Befunde zutage treten, ggf. ein Zeitraum von 10 Arbeitstagen für eine sachgerechte Bergung und Dokumentation einzuplanen ist, während dessen das Bauvorhaben ggf. nicht weitergeführt werden kann. Der Erlass weiterer Auflagen oder die Änderung von erteilten Auflagen bei Zutage-Treten denkmalrechtlich bedeutsamer Befunde und Fund im Zuge der Baumaßnahme wird vorbehalten.

Auf § 20 DSchG wird hingewiesen. Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde ge-

macht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege oder die Gemeinde Cleebronn unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

5. Dach- und Fassadenbegrünung

Dach- und Fassadenbegrünung werden empfohlen.

6. Regenerative Energienutzung

Kollektoren und Solarzellen (Fotovoltaik) sind zulässig.

7. Verwendung nachhaltiger Baustoffe

Auf das Gesetz zur Neuordnung des Abfallrechts für Baden-Württemberg vom 14.10.2008 wird verwiesen, insb. auf § 2: Bei der Beschaffung von Arbeitsmaterialien, bei Bauvorhaben und sonstigen Aufträgen soll Erzeugnissen der Vorzug gegeben werden, die u. a. mit ressourcenschonenden oder abfallarmen Produktionsverfahren hergestellt sind, sich durch besondere Langlebigkeit und Wiederverwendbarkeit auszeichnen und sich u. a. in besonderem Maße zur ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung/Beseitigung eignen.