

**Gemeinde Cleebronn
Gemarkung Sommerrain
Landkreis Heilbronn**

**Bebauungsplan (VB-BPI)
„Erlebnispark Tripsdrill – Wirtschaftsgebäude
Pilzzucht“**

**Begründung mit Umweltbericht (Anlage) und
Vorhaben- und Erschließungsplan**

Vorentwurf

Datum: 17.10.2025

Gemeinde Cleebronn, den

Thomas Vogl, Bürgermeister

Gefertigt: 17.10.2025

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	3
2	PLANUNGSVORGABEN UND ZIELE	4
2.1	Lage und Kurzbeschreibung des Plangebiets	4
2.2	Aktuelle und aktuell zulässige Nutzungen	4
2.3	Infrastruktur, Verkehrsanbindung	4
2.4	Regionalplan	4
2.5	Flächennutzungsplan	5
2.6	Wald	5
2.7	Schutzgebiete	5
2.8	Spezieller Artenschutz	7
2.9	Altlasten	7
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT / INHALT DER PLANUNG	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse	8
3.2	Städtebauliches Ziel	8
3.3	Planungskonzept	8
3.4	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.5	Ver-, Entsorgung, Entwässerung	9
3.6	Grünordnung, baurechtlicher Ausgleich, Artenschutz	10
4	UMWELTPRÜFUNG	11

Anlagen

Umweltbericht

Vorhaben- und Erschließungsplan

1 Erfordernis der Planaufstellung

Am Sommerrain auf dem Flurstück Nr. 7145 der Gemeinde Cleeborn besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude, die in der Vergangenheit als Pilzzucht genutzt wurden und im Jahre 1959 genehmigt wurden, sollen abgebrochen werden, um den Neubau eines Wirtschaftsgebäudes zu ermöglichen. Das geplante Wirtschaftsgebäude soll zukünftig der Bewirtschaftung des Wildtierparadieses Tripsdrill dienen und als Sozial- und Betriebsgebäude diesbezüglich mehrere Nutzungen, wie beispielsweise eine Futterküche, einen Fuhrpark, Umkleiden, einen Aufenthaltsraum sowie ein Büro, ermöglichen. Aufgrund der Nähe zur bestehenden Vogelvoliere und zum Wildtierparadies als gesamte Parkanlage können durch die Planung lange Wege vermieden werden. Da die Planung weder im Innenbereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile noch im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes liegt, müssen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich sichere Verhältnisse geschaffen werden.

1.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogenes Verfahren durchgeführt. Grund hierfür ist ein in der Vergangenheit gestellter Bauantrag der Familie Fischer KG, der mit Schreiben des Landkreises Heilbronn (Aktenzeichen 2022-203179-B) vom 5. Juli 2025 aus verfahrenstechnischen Gründen abgelehnt wurde. Die Ablehnung wurde damit begründet, dass sich das Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines wirksamen Bebauungsplans befindet, sondern im Außenbereich. Das geplante Bauvorhaben stellte somit eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange dar, da es den Darstellungen im Flächennutzungsplan widerspricht und die Gefahr einer Splittersiedlung gegeben war. Aus diesen Gründen musste der Bauantrag aus verfahrensrechtlichen Gründen abgelehnt werden.

Zur planungsrechtlichen und verfahrenstechnischen Absicherung des Vorhabens soll nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel ist es, die Errichtung eines infrastrukturell bedeutenden Wirtschaftsgebäudes zu ermöglichen. Im beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird das Vorhaben detailliert beschrieben. Die Satzung ist entsprechend auf dieses konkrete Vorhaben ausgerichtet. Die Erschließung des Vorhabens durch Abwasser, Straße und Elektrizität ist durch den Anschluss an die bestehende Infrastruktur gesichert. Diese Aspekte werden sowohl im VEP als auch in den weiteren Kapiteln des Bebauungsplans näher konkretisiert.

Die Wahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB ist aufgrund des konkreten Vorhabens der Familie Fischer KG sachgerecht. Die Planung zielt ausschließlich auf ein einzelnes, realisierungsfähiges Projekt ab, das in Lage, Umfang und Nutzung bereits genau definiert ist. Eine Angebotsplanung ist nicht erforderlich oder zielführend. Die gesetzlichen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 12 BauGB liegen vor:

- Das Vorhaben ist hinreichend bestimmt und durchführbar,

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit zeichnerischem Teil ist Bestandteil des Bebauungsplans,
- Die Erschließung ist gesichert,
- Ein Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird mit der Gemeinde geschlossen.

Der Durchführungsvertrag mit Vorhaben und Erschließungsplan sind als Anlage beigefügt (Anlage 2).

2 Planungsvorgaben und Ziele

2.1 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Landkreis Heilbronn im Außenbereich der Gemeinde Cleeborn. Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 7145. Es befindet sich im Südwesten der Gemarkungsgrenze von Cleeborn und liegt innerhalb der Gemarkung Sommerrain am Michaelsberg.

2.2 Aktuelle und aktuell zulässige Nutzungen

Aktuelle Nutzung:

Auf der Fläche des Plangebiets befindet sich auf einer Fläche von 506 m² ein nicht betriebenes, dreigliedriges Gebäude mit drei schlauchförmigen Pilzzuchträumen und Satteldächern. Auf dem nördlichen Teil des Flurstückes befindet sich eine Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich des Bebauungsplans „Erlebnispark Tripsdrill Erweiterung Wildparadies“ mit Ruderalflora.

Aktuell zulässige Nutzung:

Auf dem nördlichen Teil des Flurstückes befindet sich eine Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich des Bebauungsplans „Erlebnispark Tripsdrill Erweiterung Wildparadies“ mit Ruderalflora.

2.3 Infrastruktur, Verkehrsanbindung

Die innere Erschließung des bestehenden Wildparadieses erfolgt über Feldwege (Waldwege). Ein befestigter Feldweg, der zwischen dem Erlebnispark Tripsdrill und dem Wildparadies Tripsdrill verläuft, verbindet das Plangebiet mit der Kreisstraße K 2069.

2.4 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet als **Regionaler Grünzug**, **Wasserschutzgebiet** und **Gebiet für Erholung** (VBG) ausgewiesen. Als Ziel der Raumordnung ist der Regionale Grünzug bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Regionale Grünzüge sind gemäß Plansatz 5.1.3 größere zusammenhängende Freiräume für unterschiedliche ökologische Funktionen, für naturschonende, nachhaltige Nutzungen oder für die Erholung, die von Besiedlung und anderen funktionswidrigen Nutzungen freigehalten werden sollen. Sie dienen vor allem der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, gesunder Lebens- und Umweltbedingungen, des Landschaftsbildes und der Kulturlandschaft. Sie geben den Rahmen für die weitere Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung in diesen Bereichen vor. Die

Regionalen Grünzüge konkretisieren zusammen mit den anderen Freiraumvorrangfunktionen die überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsräume des Landesentwicklungsplans 2002. Durch die Bewirtschaftung des Waldrandes als Niederwald wird ein positiver Beitrag zu einer Aufwertung vielfältiger natürlicher Funktionen geleistet. Ebenfalls ist durch die Umnutzung der auf dem Plangebiet bestehenden Bausubstanz und Fläche die Planung die umweltschonendste Alternative. Die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Freiraumverbundes wird durch die Planung aufgrund des geringen Ausmaßes nicht beeinträchtigt. Als Ziel der Raumordnung sind Wasserschutzgebiete als Teil der Sicherung der Trinkwasservorkommen gemäß Plansatz 4.3.1 in der nachrichtlichen Übernahme darzustellen. Der Regionale Wasserbedarf kann nicht aus natürlichen Vorkommen gedeckt werden, besonders in der Region östlich von Heilbronn. Durch die nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes in die Plandarstellung werden die Ziele zur Sicherung des Trinkwasservorkommens in die Planung mit aufgenommen. Durch den Anschluss an das Trennwassersystem und die naturnahe Versickerung werden die Belange des Trinkwasserschutzes und der Trinkwasserversorgung gewährleistet.

Die Gebiete für Erholung sehen eine infrastrukturelle und informationelle Steigerung der jeweiligen Erholungsarten vor. Durch die Planung wird die Bewirtschaftung des Vorranggebiets Freizeitpark Tripsdrill (außerhalb des Geltungsbereichs) insbesondere infrastrukturell gestärkt. Die Planung beachtet durch den Bestandserhalt ebenfalls den Naturhaushalt.

2.5 Flächennutzungsplan

In der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) Brackenheim der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim mit Cleeborn ist der Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft (§ 5 (2) Nr. 9 BauGB) dargestellt. Der Geltungsbereich wird vollständig von einem FFH-Gebiet (Flora, Fauna, Habitat) § 5 (4) BauGB überlagert. Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren geändert werden.

2.6 Wald

Das Plangebiet liegt außerhalb von Waldflächen, grenzt westlich jedoch unmittelbar daran an.

2.7 Schutzgebiete

Folgende Schutzgebiete sind im Plangebiet ausgewiesen:

Schutzgebiet	Vorkommen im Geltungsbereichs	Vorkommen außerhalb des Geltungsbereichs
Landschaftsschutzgebiet § 26 BNatSchG		<i>Landschaftsschutzgebiet „Michaelsberg“</i>
Naturpark § 27 BNatSchG	<i>Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“</i>	
FFH-Gebiete § 31 ff BNatSchG	<i>FFH-Gebiet 7018-341 „Stromberg“</i>	
Vogelschutzgebiete § 31 ff BNatSchG	<i>Vogelschutzgebiet 6919-441 „Stromberg“</i>	
Wasserschutzgebiet § 51 Wasserhaushaltsgesetz	Gesamter Geltungsbereich	

§ 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. Hauptzielsetzungen der Naturparke sind die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt, sowie die Anstrengung einer dauerhaft umweltgerechten Landnutzung und nachhaltigen Regionalentwicklung (§ 27 BNatSchG).

§ 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 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“

Das gesamte Plangebiet überlagert sich mit dem nach § 51 Wassergesetz geschützten Wasserschutzgebiet „Bönnigheim“. 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, Dünger- 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 Gewinn vordere raue Klinge“ sind zu beachten.

2.8 Spezieller Artenschutz

Den Anforderungen des speziellen Artenschutzes im Sinne des § 44 BNatSchG wird im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung vollständig Rechnung getragen. Dies ist im Umweltbericht als Anlage zur Begründung ausführlich dargelegt. Das Plangebiet hat nur für die Artengruppe der Reptilien eine wichtige Bedeutung. Für Brutvögel und Fledermäuse spielt der Eingriffsbereich keine bzw. eine untergeordnete Rolle.

Im Einklang mit den Festsetzungen des speziellen Artenschutzes werden im Rahmen des Projekts sämtliche relevanten Maßnahmen zum Schutz von Reptilien, Brutvögeln, Fledermäusen und zur Vermeidung von Lichtverschmutzung konsequent umgesetzt. Für Reptilien wird ein Ersatzlebensraum geschaffen, die durch eine ökologische Baubegleitung begleitet wird, um die Funktionsfähigkeit sicherzustellen. Zudem werden spezielle Maßnahmen zur Sicherstellung eines sicheren Übergangs für Reptilien auf das Flachdach sowie zur Schaffung Habitatelelementen getroffen.

Zum Schutz der Brutvögel erfolgt die Rodung außerhalb der Brutzeit und Fledermausaktivität. Bautätigkeiten sind auf die Zeit zwischen November und Februar begrenzt, und es werden Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlägen an großen Fensterfronten umgesetzt. Zudem wird der Ersatz von potenziellen Tagesquartieren für Fledermäuse durch drei fachgerecht aufgehängte Quartiere sichergestellt.

Die Festlegung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung gemäß den spezifischen Vorgaben garantiert den minimalen Einfluss auf nachtaktive Tiere und die einwandfreie Umsetzung der Naturschutzvorgaben.

Zusammenfassend wird durch diese spezifischen Festsetzungen und Maßnahmen dem besonderen Bedarf des Artenschutzes Rechnung getragen und gleichzeitig die Funktionsfähigkeit und Lebensraumqualität für die betroffenen Tierarten sichergestellt.

2.9 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. 2180 m². Die Satzung des Bebauungsplans gilt für das Flurstück Nr. 7145. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Betreibergesellschaft.

3.2 Städtebauliches Ziel

Die Familie Fischer KG plant den Abbruch einer ehemaligen Pilzzucht im Gewann „Sommerrain“ in Cleeborn. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB ermöglicht die Gemeinde Cleeborn dem Vorhabenträger Erlebnispark Tripsdrill GmbH & Co. KG die Umsetzung der Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes zur Bewirtschaftung der Parkanlagen. Grund hierfür sind die Verringerung von Arbeitsverkehr und die Ermöglichung einer effizienteren Bewirtschaftung der Parkanlage. Dadurch können langfristig Emissionen wie Lärm oder Treibhausgase sowie Verkehrskonflikte zwischen Betriebsfahrzeugen und Besuchern minimiert werden. Der gesamte Erlebnispark bzw. Wildpark kann somit ökonomisch und ökologisch nachhaltiger agieren und profitiert städtebaulich durch die Planung. Durch die Überplanung der bestehenden Pilzzuchtgebäude wird dem städtebaulichen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a BauGB Folge geleistet. Die Wiederverwendung bestehender Versiegelungsflächen im Außenbereich mindert den Flächenverbrauch unversiegelter Flächen.

3.3 Planungskonzept

Auf einer Grundfläche von 495 m² beinhaltet das dreigliedrige Bestandsgebäude insgesamt drei schlauchförmige Pilzzuchträume mit Satteldächern. Die ungenutzte Fläche soll nun eine neue Funktion erhalten und in diesem Zuge abgebrochen werden. Das projektierte Vorhaben sieht vor, dass das Plangebiet zukünftig als Sozial- und Betriebsgebäude für Tripsdrill dienen soll. Westlich in Richtung des Laubwaldes wird eine Brandschutzwand errichtet. Die Erschließung erfolgt weiterhin über den im Süden liegenden, asphaltierten Bestandsweg. Im Nordwesten grenzt das Gebäude an das Erdreich. In den betreffenden Bereichen sind Technikräume, Stellflächen (z. B. für Betriebsautos, Anhänger o. Ä.) und mehrere Lager- und Kühlräume (z. B. für Geräte oder Futter) verortet, die teilweise durch Oberlichter natürlich belichtet werden. Im Osten ermöglicht eine Stützmauer mit Geländeabtrag einen Nebeneingang, der als zweiter Fluchtweg dient. Darüber hinaus steigert der Geländeabtrag im Osten die Aufenthaltsqualität der Personal- und Büroräume, da diese durch die Maßnahme ausreichend belichtet werden können. Zudem wird ein Sanitätsraum im neuen Wirtschaftsgebäude eingeplant, der sich am südlichen Haupteingang befindet.

3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Sondergebiet „Wirtschaftsgebäude“ vorgesehen.

Innerhalb des Sondergebietes (SO) ist entsprechend den textlichen Festsetzungen und den Planzeichen die Bebauung möglich. Die Ausdehnung des Baufensters und die maximale Höhe der baulichen Anlage (GHmax) wurden auf das Vorhaben zugeschnitten.

Im Rahmen der Planaufstellung erfolgt eine Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Das geplante Wirtschaftsgebäude orientiert sich überwiegend an der Fläche des bestehenden Pilzzuchtgebäudes. Durch die Integration einer Dachbegrünung, die Schaffung von Lebensräumen für Reptilien und die gezielte ökologische Aufwertung wird nicht nur der Boden geschützt, sondern auch die Bodenfunktionen nachhaltig gestärkt. Diese Maßnahmen tragen zu einer positiven ökologischen Bilanz bei und fördern die biologische Vielfalt im Plangebiet.

1. Wirtschaftsgebäude

- Wirtschaftsgebäude beschreiben Baukörper mit Nutzungen, die der Bewirtschaftung des Erlebnisparks Tripsdrill dienen.
- Im Gebäude vorgesehene Nutzungen:
 - Personalbereich mit Küche, Aufenthaltsraum, Büro, Sanitätsraum, Umkleiden und sanitären Einrichtungen,
 - Futterküche, Spülküche, Trockenlager, Kühl- und Gefrierhaus
 - Räume zur Bewirtschaftung von Technik und Elektronik
 - Gerätelager und Fuhrpark

Die angedachten Nutzungen des Sondergebiets ergeben sich aus dem Vorhaben.

2. Ausgleichsmaßnahmen und Begrünung

Folgende Maßnahmen sind zu erhalten:

- Maßnahme A 4 des Bebauungsplans „Erlebnispark Tripsdrill-Wildparadies“ ist, soweit es die Planung zulässt, zu erhalten.

Folgende Maßnahmen sind zu integrieren:

Maßnahme M1 des Bebauungsplanes sieht vor, in einer Abstandsfläche von 30 m um das Plangebäude den bestehenden Wald in einen Niederwald umzuwandeln. Diese Maßnahme ist umzusetzen, um Wald und Gebäude vor gegenseitigen Einwirkungen zu schützen. Die Bewirtschaftung und Finanzierung der Maßnahme M1 wird zwischen dem Eigentümer des Grundstücks (Familie Fischer KG) bzw. der Fläche des Geltungsbereichs des B-Plans und der Gemeinde in einem Durchführungsvertrag gemäß §12 BauGB vereinbart. Der öffentlich-rechtliche Vertrag liegt als Anlage bei.

4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche und Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan vorgesehene Bauweise als „Einzelhaus“ und die überbaubare Grundstücksfläche welche durch ein Baufenster definiert ist, lassen sich aus dem Umfang des Vorhabens ableiten. Dasselbe gilt für die in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzte Höhe baulicher Anlagen. Die Dimension des Vorhabens orientiert sich an der Bestandsbebauung und fügt sich somit in das Landschaftsbild ein.

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 (1) Nr. 13 BauGB sind nur entsprechend dem jeweiligen zeichnerischen Eintrag (Nutzungsschablone) und dem dazugehörigen Textteil für den südlichen Teil des Sondergebiets (SO) Wirtschaftsgebäude ab der nördlichsten Grenze des Vorhabens zulässig. Aufgrund der Überplanung des Bestandes und der Umsetzung der naturnahen Entwässerung ist von maximal geringer Minderung der Versickerungsfunktion auszugehen.

3.6 Grünordnung, baurechtlicher Ausgleich, Artenschutz

Die Grünordnungsplanung im Sinne einer landschaftspflegerischen Begleitplanung (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) erfolgt durch das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfulingen). 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 Prüfung** liefert eine umfassende und detaillierte Bilanzierung der vom Eingriff erheblich betroffenen Umweltaspekte/Schutzgüter und stellt diesen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gegenüber.

Das Maßnahmenpaket umfasst Dachbegrünung, umweltfreundliche Niederschlagsbewirtschaftung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, umweltfreundliche Beleuchtung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung bestehender Biotopstrukturen. Dem Speziellen Artenschutz wurde in einer Artenschutzrechtlichen Prüfung Rechnung getragen.

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 ökologischen 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 voraussichtlich keine 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

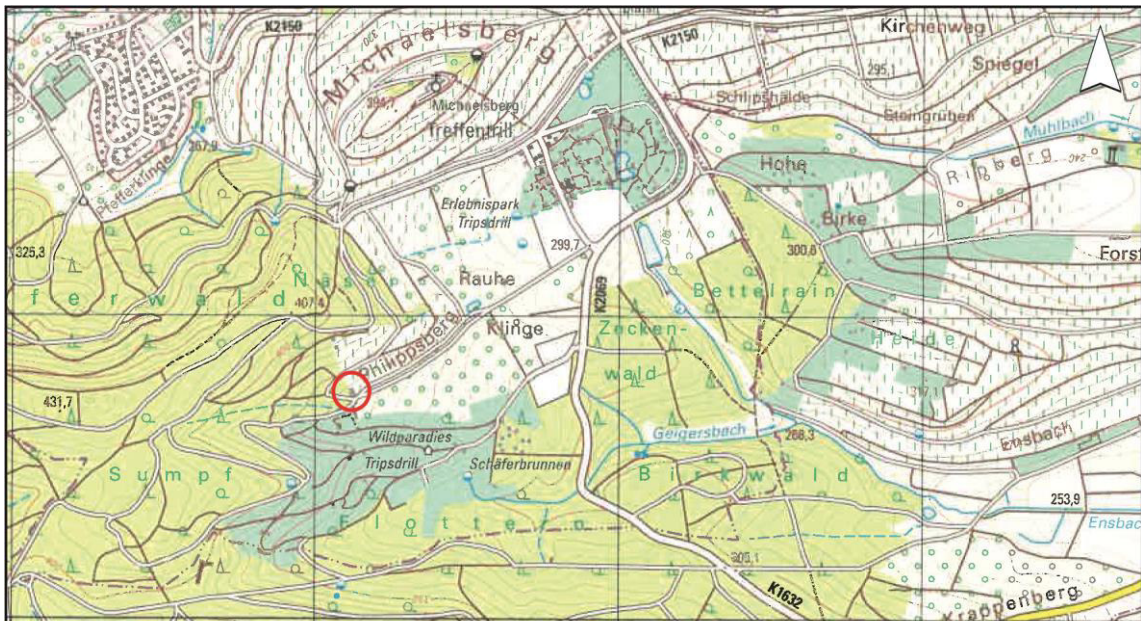
- 1.Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung.
- 2.Durchführungsvertrag als öffentlich-rechtlicher Vertrag mit beigelegtem Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemeinde Cleebronn
Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan „Erlebnispark Tripsdrill – Wirtschaftsgebäude Pilzzucht“

Umweltbericht

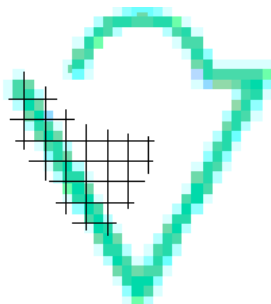
- mit integrierter Grünordnungsplanung
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung



Kartengrundlage: TK 25, Blatt 6920 Brackenheim – Cleebronn (LGL 2019)

Auftraggeber: Familie Fischer KG
Erlebnispark-Tripsdrill-Straße 1
74389 Cleebronn

Proj.-Nr. 54523
Datum: 17.10.2025



Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Freie Landschaftsarchitektin

LandschaftsArchitekten-Biologen-Stadtplaner

Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fax: 0 71 21 / 99 42 171
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

© AUFBAU, GLIEDERUNG, SYMBOLE BY WALTRAUD PUSTAL

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	4
1.1	Anlass und Zielsetzung	4
1.2	Rechtliche Grundlagen	4
1.3	Bebauungsplanverfahren	5
1.4	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	5
1.4.1	Fachpläne	5
1.4.2	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile	8
1.4.3	Fachziele des Umweltschutzes	14
1.5	Kurzbeschreibung des Plangebiets	15
1.6	Vorhabenbeschreibung und Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplans	17
1.7	Standortalternativen und Auswahlgründe	20
1.8	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Bearbeitung	20
2	KONFLIKTANALYSE (ÖKOLOGISCHE WIRKUNGSANALYSE)	21
2.1	Naturräumliche und örtliche Situation	21
2.1.1	Naturraum	21
2.1.2	Geologie und Boden	21
2.1.3	Wasser	23
2.1.4	Klima und Lufthygiene	23
2.1.5	Auswirkungen auf das Klima und Klimawandel	24
2.1.6	Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	25
2.1.7	Landschaftsbild und Erholung	25
2.1.8	Emissionen / Immissionen	25
2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen: Ökologischer Steckbrief [®]	26
2.3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet	35
3	NATURA 2000-VORPRÜFUNG	37
3.1	Hinweise zu den Datengrundlagen	37
3.1.1	Erhaltungsziele	37
3.1.2	Lebensraumtypen (inkl. prioritäre LRT)	37
3.1.3	Arten (inkl. prioritäre Arten)	37
3.2	Ergebnis der Natura 2000-Vorprüfung:	38
3.2.1	FFH-Gebiet	38
3.2.2	Vogelschutzgebiet	38
4	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	39
4.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	39
4.2	Prognose bei Durchführung der Planung	39
5	EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZIERUNG	40
5.1	Methode	40
5.2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs: Schutzgüter	41
5.2.1	Schutzgut Boden	41
5.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	42
5.3	Fazit / Zusammenfassung Kompensationsbedarf	43
5.4	Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen	43
5.5	Planinterne Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs	43
5.5.1	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	44
5.5.2	Artenschutzrechtliche Maßnahmen / CEF-Maßnahmen	45
5.6	Planexterne Ausgleichsmaßnahmen	46
5.6.1	Alternativenprüfung planexterner Ausgleichsmaßnahmen i. S. § 15 (3) BNatSchG	46
5.6.2	A 1 Waldumbau	46
5.7	Gesamtergebnis Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	47

5.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Plans auf die Umwelt	48
6	ZUSAMMENFASSUNG	49
7	TEXTTEIL	50
7.1	Rechtsgrundlagen	50
7.2	Begründung	51
7.3	Planungsrechtliche Festsetzungen	51
7.4	Örtliche Bauvorschriften	55
7.5	Hinweise	55
8	LITERATUR UND QUELLEN	57
9	ANLAGEN	60
9.2	Anlage 2: Bauherreninformation	63
9.3	Anlage 3: Bauherreninformation	66
9.4	Anlage 4: Artenschutzrechtliche Prüfung	67
9.5	Anlage 5: Natura-2000 VP	67
9.5.1	Anlage 5a: Formblatt FFH-Gebiet	67
9.5.2	Anlage 5b: Formblatt SPA-Gebiet	67

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1.1:	Ausschnitt Regionalplan 2010 Heilbronn-Franken	6
Abbildung 1.2	Kartengrundlage: Flächennutzungsplan Brackenheim-Cleeborn	7
Abbildung 1.3:	Übersicht über die Schutzgebiete	13
Abbildung 1.4:	Lubi mit relevanten Strukturen	15
Abbildung 1.5:	Fotos aus dem Plangebiet	16
Abbildung 1.6:	Lage des Vorhabens im Geltungsbereich	17
Abbildung 1.7:	Vorhabenplan	18
Abbildung 2.1:	Bodenbewertung	22
Abbildung 2.2:	Biotopstrukturen im Plangebiet	25

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1.1:	Vorgaben der übergeordneten Fachpläne und deren Berücksichtigung	5
Tabelle 1.2:	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile	9
Tabelle 1.3:	Fachziele des Umweltschutzes	14
Tabelle 1.4:	Inhalte des Bebauungsplans	19
Tabelle 2.1:	Bewertung der Bodenfunktionen	21
Tabelle 2.2:	Übersicht der Klimatope des Plangebiets	23
Tabelle 2.3:	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen: Ökologischer Steckbrief® PUSTAL (1994)	27
Tabelle 4.1:	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	39
Tabelle 5.1:	Ermittlung des Kompensationsbedarfs Schutzgut Boden	41
Tabelle 5.2:	Ermittlung des Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere	42
Tabelle 3:	Übersicht Kompensationsbedarf	43
Tabelle 5.4:	Übersicht planinterne Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	44
Tabelle 5.5:	Übersicht planexterne artenschutzrechtliche Maßnahmen	45
Tabelle 5.6:	Ermittlung der Ökopunkte für den Oberbodenauftrag	46
Tabelle 5.7:	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	47
Tabelle 5.8:	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	48

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „**Erlebnispark Tripsdrill – Wirtschaftsgebäude Pilzzucht**“, im Gewann Sommerrain, im Süden von Cleeborn macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach BauGB erforderlich. Grundlage dafür sind die Erhebungen zur Umweltsituation und die durch die Planung absehbaren Auswirkungen. Dieser Umweltbericht integriert die Grünordnungsplanung, die Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB und die Ausarbeitung von planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen grünordnerischen Textfestsetzungen nach § 9 BauGB.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt aufgrund der Notwendigkeit eines Wirtschaftsgebäudes zur Verbesserung der Parkbewirtschaftung, die. Es ist geplant die Entscheidung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens in der Gemeinderatsitzung am 17.10.2025 zu treffen.

Das Plangebiet wird in diesem Umweltbericht detailliert analysiert und bewertet sowie hinsichtlich der geplanten Bebauung beurteilt. Der Ausgleichsbedarf bemisst sich nach der ökologischen Wertigkeit, dem Umfang der Eingriffsflächen und der Schwere der Beeinträchtigungen. Im Umweltbericht werden Maßnahmen beschrieben, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder, soweit erforderlich und möglich, ausgeglichen werden können. Ferner erfolgen, entsprechend den Anforderungen des BauGB, Prognosen über Veränderungen der Umwelt mit und ohne das Vorhaben, Aussagen zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Der Geltungsbereich wird im Folgenden als Plangebiet bezeichnet.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplans eine **Umweltprüfung** durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht umfasst die Inhalte nach § 2 a) BauGB und der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2 a und 4 c) BauGB. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bauleitplans. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Liegen Landschaftspläne vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Umweltprüfung heranzuziehen. Der Umweltbericht gibt den Planungsprozess wieder.

§ 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthält Bestimmungen zur **Grünordnungsplanung**. Ferner sind die Regelungen zum **Artenschutz** des § 44 BNatSchG zu beachten. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde erstellt.

1.3 Bebauungsplanverfahren

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wird über alle relevanten Aspekte der Umwelt im Bereich des Plangebiets durch die Umweltprüfungsunterlagen (Umweltbericht) informiert. Die Ergebnisse werden im Verfahren behandelt und eingearbeitet.

1.4 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

1.4.1 Fachpläne

Tabelle 1.1: Vorgaben der übergeordneten Fachpläne und deren Berücksichtigung

Regionalplan Regionalplan Verband Region Heilbronn-Franken, Satzungsbeschluss 24.März 2006. Genehmigt vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg am 27.06.2006 <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Im Geltungsbereich legt der Regionalplan als Ziel „Regionaler Grünzug (VRG) PS 3.1.1 und „Gebiet für Erholung“ (VBG) PS 3.2.6.1 fest. Die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Freiraumverbundes wird durch die Planung aufgrund des geringen Ausmaßes nicht beeinträchtigt
Flächennutzungsplan Flächennutzungsplan 2006 der Gemeinden Brackenheim-Cleebronn <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dar. Der Darstellung im Flächennutzungsplan wird nicht entsprochen. Es erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.
Bebauungsplan <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Es bestehen keine, den Geltungsbereich überlagernde oder an ihn angrenzende Bebauungspläne. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Maßnahme A 4 „Entwicklung von Saumstrukturen“ des Bebauungsplans „Erlebnispark Tripsdrill-Wildparadies“. <i>Die Maßnahme A 4 wird integriert.</i>

Abbildung 1.1: Ausschnitt Regionalplan 2010 Heilbronn-Franken



Kartengrundlage: Regionalplan 2010 Heilbronn-Franken (RHN 2006), unmaßstäbliche Darstellung

Legende:

Schraffur Hellgrün:	Regionaler Grünzug (VRG)
Symbol/Umrandung Blau:	Wasserschutzgebiet
Bepunktung Braun:	Regionaler Wanderweg
Symbol/Umrandung Pink:	Gebiet für Erholung (VBG)

Abbildung 1.2 Kartengrundlage: Flächennutzungsplan Brackenheim-Cleeborn



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan Brackenheim-Cleeborn (2010), unmaßstäbliche Darstellung

Legende:

Schraffur Dunkelgrün:	FFH-Gebiet
Umrandung Hellgrün :	Landschaftsschutzgebiet
Umrandung Dunkelblau:	Wasserschutzgebiet
Umrandung Hellbraun:	Bodendenkmal
Fläche/Umrandung Orange:	Sonderbaufläche
Keine Füllung :	Fläche für Landwirtschaft

1.4.2 Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile

Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung sind Bestandteil mehrerer Schutzgebiete und geschützter Landschaftsbestandteile. In der weiteren Umgebung des Plangebiets befinden sich zudem angrenzende Schutzgebiete. Dies zeugt von der naturschutzfachlich hochwertigen Umgebung des Plangebiets.

Die für die vorliegende Planung relevanten Schutzgebiete und geschützten Landschaftsbestandteile werden im Folgenden genauer beschrieben. Falls notwendig, werden daran anschließend Hinweise zum weiteren Vorgehen erläutert. Die Daten der Schutzgebiete entstammen den aktuellen Angaben der LUBW (Stand: 20.03.2024).

Das Plangebiet und seine Umgebung werden von Suchraum-Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte überdeckt. Südöstlich des Plangebiets im Bereich der Streuobstflächen (in ca. 50 m Entfernung) befinden sich Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Nordöstlich des Plangebiets in den Hangbereichen des Philippsbergs (in ca. 150 m Entfernung) befinden sich Kernraumflächen des Biotopverbunds trockener Standorte. Südöstlich des Plangebiets (in ca. 130 m Entfernung) befindet sich das geschützte Offenlandbiotop „Salbei-Glatthaferwiese nördlich Wildparadies Tripsdrill III“. Südöstlich entlang der Zufahrtswege (in ca. 120 m Entfernung) befindet sich das geschützte Offenlandbiotop „Feldhecken am Hangfuß des Philippsbergs“. Nördlich des Plangebiets (in ca. 220 m Entfernung) befindet sich das geschützte Waldbiotop „Eichenwald am Philippsberg S Cleeborn“. Unabhängig vom Biotopschutz ist der Wald gemäß LWaldG geschützt.

Das gesamte Plangebiet und seine Umgebung sind Bestandteil des Naturparks „Stromberg-Heuchelberg“, des FFH-Gebiets „Stromberg“, des Vogelschutzgebiets „Stromberg“ sowie der Zone III und IIIA des Wasserschutzgebiets „WSG Bönningheim (QU Tripsdrill)“.

Tabelle 1.2: Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile

Schutzgebiet	Vorkommen im Geltungsbereich	Vorkommen außerhalb Geltungsbereich
Biotopverbund § 21 BNatSchG	Suchraum-Flächen Biotopverbund mittlerer Standorte	Suchraum-Flächen Biotopverbund mittlerer Standorte Kernraum-Flächen Biotopverbund mittlerer Standorte Kernraum-Flächen Biotopverbund trockener Standorte
Naturpark § 27 BNatSchG	Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“ Schutzgebiets-Nr. 2	
Gesetzlich geschützte Biotope § 30 BNatSchG und § 30 a LWaldG		• „Salbei-Glatthaferwiese nördlich Wildparadies Tripsdrill III“ (Nr. 369201250046) • „Feldhecken am Hangfuß des Philippsbergs“ (Nr. 169201250697) • „Trockenmauern im Gewinn ‚Philippsberg‘ südwestlich Tripsdrill“ (Nr. 16920150279) • „Eichenwald am Philippsberg S Cleeborn“ (Nr. 269201252295)
FFH-Gebiete § 31 ff BNatSchG	FFH-Gebiet „Stromberg“ Schutzgebiets-Nr. 7018341	
Vogelschutzgebiete § 31 ff BNatSchG	Vogelschutzgebiet „Stromberg“ Schutzgebiets-Nr. 6919441	
Wasserschutzgebiet § 51 Wasserhaushaltsgesetz	Wasserschutzgebiet „WSG Bönningheim (QU) Tripsdrill Zone III und IIIA“ Schutzgebiets-Nr. 125018	
Wald § 9 LWaldG	Angrenzender Waldabstand	

Weitere Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und der lokalen Umgebung nicht gegeben (LUBW 2024).

§ 21 Biotopverbund mittlerer Standorte

Bei den betroffenen Biotopverbundflächen handelt es sich um Suchraum-Flächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

Der Biotopverbund dient 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. Der Biotopverbund besteht aus Kernflächen, Verbindungsflächen und Verbindungselementen. Bestandteile sind unter anderem auch Nationalparke und nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete und Biosphärenreservate (oder Teile dieser Gebiete), sowie gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 und weitere Flächen und Elemente, einschließlich solcher nationalen Naturerbes, des Grünen Bandes, sowie Teilen von Landschaftsschutzgebieten und Naturparken.

Allgemein sind die Kernflächen, Verbindungsflächen und -elemente durch planungsrechtliche Festlegungen und geeignete Maßnahmen rechtlich zu sichern, um den Biotopverbund dauerhaft zu gewährleisten. Auf regionaler Ebene sind insbesondere in von der Landwirtschaft geprägten Landschaften zur Vernetzung von Biotopen Elemente wie Hecken und Feldraine, sowie Trittsteinbiotope zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, zu schaffen (Biotopvernetzung). Die Suchräume des landesweiten Biotopverbunds sind algorithmisch generierte Flächen und sollen Verbindungskorridore zwischen Kernflächen (hier nach § 30 BNatSchG geschützte Heckenstrukturen nördlich und südlich des Plangebiets) darstellen.

Hinweise zum weiteren Vorgehen

Die Suchraum-Flächen des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte bleiben durch die Eingrünung des Plangebiets auch nach Umsetzung der Planung erhalten. Die vorliegende Planung sieht keine erhebliche Nutzungsveränderung gegenüber der bestehenden Nutzung vor. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht absehbar.

§ 27 Naturpark „Stromberg-Heuchelberg“

Der Naturpark Stromberg-Heuchelberg ist Teil der Landkreise Ludwigsburg, Heilbronn, Karlsruhe und Enzkreis, wobei der Landkreis Ludwigsburg den größten Anteil hat. Der Naturpark ist geprägt durch die beiden Höhenzüge Stromberg und Heuchelberg. Geologisch gehört der Naturpark zum Keuperbergland und besteht demzufolge aus Keuperschichten, die aus Löss- und Muschelkalkböden herausragen. Der Keuperboden speichert Wärme, so dass die südlichen Hänge des Strombergs gut für den Anbau württembergischer Weine geeignet sind. Durch den Naturpark führen zahlreiche Wanderwege. Ein Großteil der Fläche ist bewaldet.

Hinweise zum weiteren Vorgehen

Die Schutzgebietsverordnung des Naturparks Stromberg-Heuchelberg ist zu berücksichtigen.

§ 31 FFH-Gebiet „Stromberg“

Das ca. 11.778 ha große FFH-Schutzgebiet „Stromberg“ liegt in den Naturräumen Neckarbecken, Strom- und Heuchelberg und Kraichgau. Der Landschaftscharakter des Schutzgebiets wird im Wesentlichen durch das überwiegend bewaldete Strombergmassiv geprägt, welches durch zahlreiche Taleinschnitte untergliedert wird. In der Umgebung des Massivs befinden sich zudem die Lößlandschaften des Kraichgaus und des Neckarbeckens. Im FFH-Gebiet befinden sich nicht nur weit verbreitete FFH-Lebensraumtypen wie Hainsimsen-Buchenwälder, Schlucht- und Hangmischwälder und Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa*, sondern auch seltene und bedrohte Lebensraumtypen, wie beispielsweise Kalkreiche Niedermoore, artenreiche montane Borstgrasrasen, Kalkfelsen mit Felsspaltvegetation und Kalktuffquellen. Als Leitarten des FFH-Gebiets Stromberg werden unter anderem das Grüne Besenmoos (*Dicranum viride*), die kleine Flussmuschel (*Unio crassus*), der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*), die Spanische Flagge (*Callimorpha quadripunctaria*), der Hirschkäfer (*Lucanus cervus*), die Groppe (*Cottus gobio*), die Gelbbauchunke (*Bombina variegata*) und die Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) gelistet.

Hinweise zum weiteren Vorgehen

Gemäß § 33 Abs. 1 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura-2000 Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte, die geeignet sind diese Gebiete erheblich zu beeinträchtigen, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete zu überprüfen (Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung). Ob ein Risiko für erhebliche Beeinträchtigungen vorliegt und eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, kann gemäß den „Erläuterungen zum Formblatt der Natura 2000-Vorprüfung“ (LUBW 2013) anhand einer Natura 2000-Vorprüfung festgestellt werden. Diese Vorprüfung (überschlägige Betrachtung) wird in Form einer Checkliste/Formblatt (LUBW 2013) durchgeführt.

§ 31 Vogelschutzgebiet „Stromberg“

Das ca. 10.300 ha große Vogelschutzgebiet „Stromberg“ ist bis auf einzelne Abweichungen und einen geringeren Umfang deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet Stromberg. Es ist unter anderem ein bedeutendes Dichtezentrum des Mittelspechts (*Dendrocopos medius*) sowie eines der wichtigsten Brutgebiete für Grauspecht (*Picus canus*), Hohltaube (*Columba oenas*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*) und Wendehals (*Jynx torquilla*) in Baden-Württemberg. Zudem zählen auch weitere seltene und gefährdete Vogelarten, wie beispielsweise Raufußkauz (*Aegolius funereus*), Sperlingskauz (*Glaucidium passerinum*), Uhu (*Bubo bubo*), Heidelerche (*Lullula arborea*), Wanderfalke (*Falco peregrinus*) und Eisvogel (*Alcedo atthis*) zu den regelmäßigen Brutvögeln des Vogelschutzgebiets.

Hinweise zum weiteren Vorgehen

Gemäß § 33 Abs. 1 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura-2000 Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte, die geeignet sind diese Gebiete erheblich zu beeinträchtigen, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete zu überprüfen (Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung). Ob ein Risiko für erhebliche Beeinträchtigungen vorliegt und eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, kann gemäß den „Erläuterungen zum Formblatt der Natura 2000-Vorprüfung“ (LUBW 2013) anhand einer Natura 2000-Vorprüfung festgestellt werden. Diese Vorprüfung (überschlägige Betrachtung) wird in Form einer Checkliste/Formblatt (LUBW 2013) durchgeführt.

§ 51 Wasserschutzgebiete „WSG Bönningheim (QU) Tripsdrill“

Gemäß der Gesetzgebung dienen Wasserschutzgebiete dem Schutz der bestehenden und künftigen öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen sowie dazu, das Grundwasser anzureichern und das schädliche Abfließen von Niederschlagswasser sowie das Abschwemmen und den Eintrag von Bodenbestandteilen, Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in Gewässer und das Grundwasser zu vermeiden.

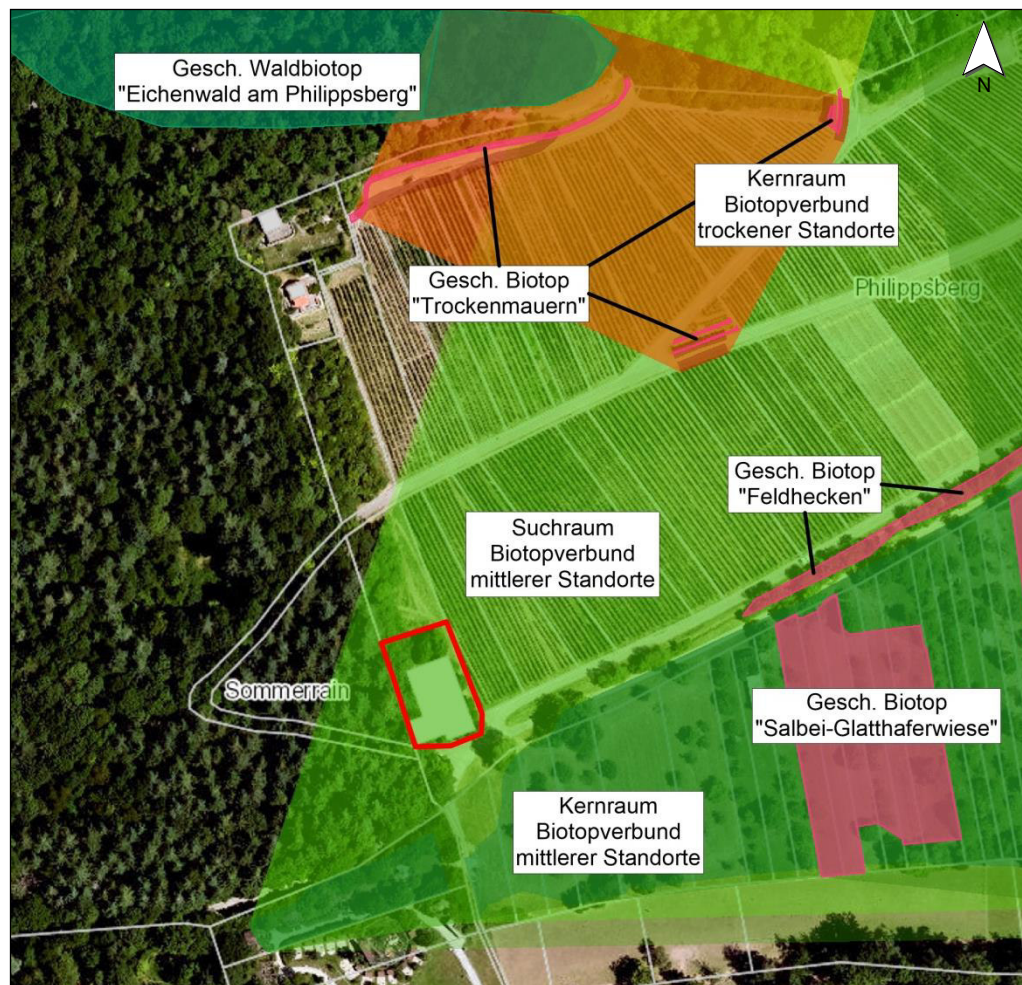
Hinweise zum weiteren Vorgehen

Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu berücksichtigen.

§ 9 LWaldG Waldbestand

Direkt angrenzend befinden sich Waldflächen. Der Waldabstand wird unterschritten. In Abstimmung mit der unteren Forstbehörde wird ein Waldumbau (M 1) durchgeführt.

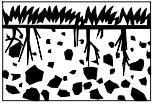
Abbildung 1.3: Übersicht über die Schutzgebiete



Quelle: LUBW (2024), Plangebiet rot umrandet, unmaßstäbliche Darstellung, ergänzt, vollständig überlappende Schutzgebiet nicht dargestellt

1.4.3 Fachziele des Umweltschutzes

Tabelle 1.3: Fachziele des Umweltschutzes

Umweltbelang	Fachziele
 Fläche	• Flächensparende Erschließung und möglichst geringe Versiegelung bei gleichzeitiger optimaler Ausnutzung des Gebiets • Nutzung vorbelasteter Flächen • Innenentwicklung vor Außenentwicklung
 Bodenschutz	• Flächensparende Erschließung und möglichst geringe Versiegelung bei gleichzeitiger optimaler Ausnutzung des Gebiets • DIN-gerechter Umgang mit Oberboden • Beeinträchtigung von Böden vermeiden, z. B. Bodenverdichtung im Bereich von Grünflächen während der Bauphase • Erd- und Bodenmengenausgleich im Gebiet soweit wie möglich • Bodenschutzkonzept
 Wasserschutz	• Erhalt der Grundwasserneubildungsfunktion durch Minimierung von Versiegelung • Vermeidung von Schadstoffeintrag in Grund-/Oberflächenwasser • Naturnahe Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser der Dächer und Straßenflächen in den Vorfluter • Naturnahe Rückhaltung des Oberflächenabflusses • Rückführen von Niederschlagswasser zum Grundwasser
 Pflanzen und Tiere/ biologische Vielfalt	• Planinterner Ausgleich soweit möglich • Verwendung standortheimischer/gebietseigener Laubgehölze für planexterne Ausgleichsmaßnahmen
 Klima und Luft	• Durchgrünung und Gebäudebegrünung • Möglichst geringe Versiegelung • Erneuerbare Energien: • Solar- und Photovoltaikanlagen werden empfohlen
 Landschaftsbild und Erholung	• Durchgrünung und Eingrünung, Erhalt wichtiger Biotopstrukturen • Vermeidung von Blendwirkungen • Erhalt von (Wander-)Wegeverbindungen
 Immissionsschutz	• Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe).
 Kulturgüter	• Fachgerechter Umgang mit archäologischen Funden oder Befunden gemäß § 20 DSchG

Die Berücksichtigung der Fachziele des Umweltschutzes im Bebauungsplan erfolgt über die Vermeidungsmaßnahmen, sowie über die Prüfung von Flächen- und Planungsalternativen, naturnahe, naturverträgliche Gestaltung, Ausgleich und Ersatz.

1.5 Kurzbeschreibung des Plangebiets

Die Größe des Plangebiets umfasst ca. 0,22 ha. Das Plangebiet befindet sich ca. einen Kilometer südöstlich der Gemeinde Cleeborn, im Gewinn „Sommerrain“, zwischen dem Erlebnispark und dem Wildparadies Tripsdrill auf einer Höhe von ca. 310 m über NHN. In der Umgebung befinden sich nordöstlich die Hangbereiche des Philippsbergs mit Rebflächen für Weinanbau, südöstlich Streuobstbestände, Mähwiesenflächen und Feldhecken, südlich das Wildparadies Tripsdrill und westlich ein großflächiger Waldbestand.

Das Plangebiet selbst umfasst in etwa die südliche Teilhälfte des Flurstücks Nr. 7145. Hier befinden sich drei längliche, miteinander verbundene Gebäude aus dem Jahre 1959. Sie wurden ehemals als Pilzzucht durch einen Gärtner genutzt. Derzeit befinden sich die Gebäude in zum Teil marodem Zustand und werden als Lagerflächen genutzt.

Zwischen dem Bestandsgebäude und dem westlich angrenzenden Waldbestand besteht ein Waldabstand von maximal 5 m. Der angrenzende Waldbestand besteht nach Aussagen des Kreisforstamts Heilbronn aus älteren Douglasien und es befindet sich eine alte Eiche mit hohem artenschutzfachlichem Habitatpotenzial südwestlich in der Nähe der Pilzzucht.

Abbildung 1.4: Lubi mit relevanten Strukturen



Quelle: LUBW (2024), Vorhaben (VEP) rot, Geltungsbereich B-Plan schwarz – gestrichelt, unmaßstäbliche Darstellung

Abbildung 1.5: Fotos aus dem Plangebiet



Vier längliche Gebäude der ehemaligen Pilzzucht



Dachflächen der Gebäude



Die Gebäude werden derzeit als Lagerflächen genutzt



Die Gebäude sind zum Teil in marodem Zustand und es gibt vielerlei Öffnungen und Spaltenräume



Nördlich des Plangebiets befindet sich der Hang des Philippsbergs mit Waldrand und Rebflächen für Weinanbau



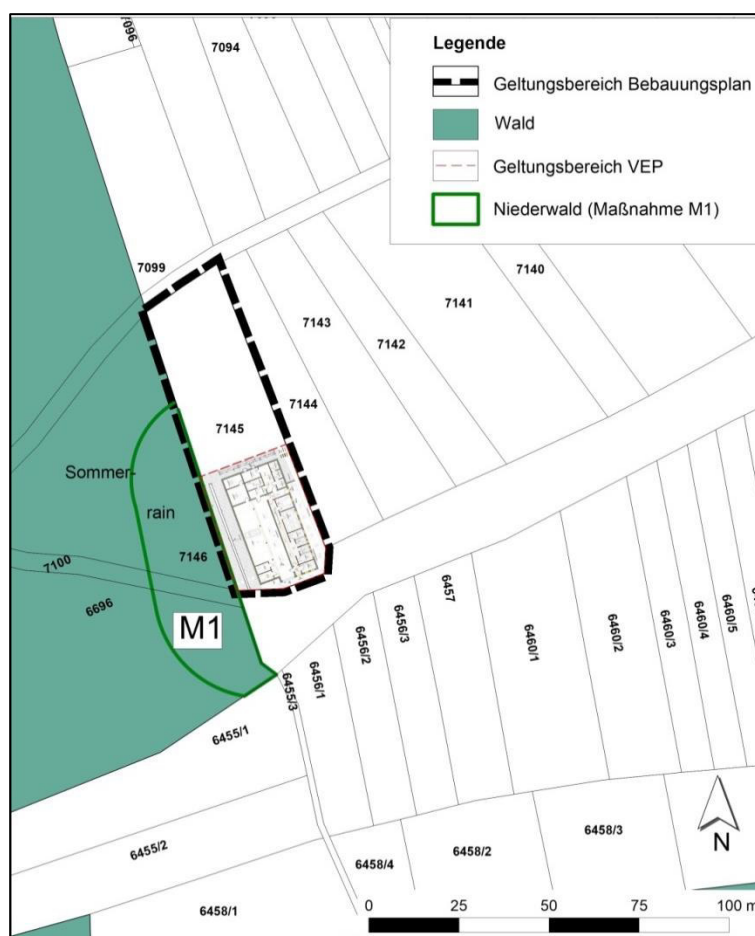
Südwestlich des Plangebiets befindet sich eine alte prägende Eiche

Fotos: Büro Pustal (2023)

1.6 Vorhabenbeschreibung und Kurzdarstellung der Inhalte des Bebauungsplans

Auf Flurstück 7145 Gewann Sommerrain befindet sich ein Gewächshaus, das einst als Pilzzuchtanlage diente und im Jahr 1959 genehmigt wurde. Auf einer Grundfläche von 506 m² beinhaltet das dreigliedrige Gebäude insgesamt drei schlauchförmige Pilzzuchträume mit Satteldächern. Diese werden Rückgebaut und durch einen Neubau ersetzt. Westlich in Richtung des Laubwaldes wird eine Brandschutzwand errichtet. Die Erschließung erfolgt weiterhin über den im Süden liegenden, asphaltierten Bestandsweg. Im Nord-Westen grenzt das Gebäude an das Erdreich. In den betreffenden Bereichen sind Technikräume, Stellflächen (z.B. für Betriebsautos, Anhänger o.Ä.) und mehrere Lager- und Kühlräume (z.B. für Geräte oder Futter) verortet, die teilweise durch Oberlichter natürlich belichtet werden. Im Osten ermöglicht eine Stützmauer mit Geländeabtrag einen Nebeneingang, der als zweiter Fluchtweg dient. Darüber hinaus steigert der Geländeabtrag im Osten die Aufenthaltsqualität der Personal- und Büroräume, da diese durch die Maßnahme ausreichend belichtet werden können. Zudem wird ein Sanitätsraum im neuen Wirtschaftsgebäude eingeplant, der sich am südlichen Haupteingang befindet. Das Dach wird begrünt.

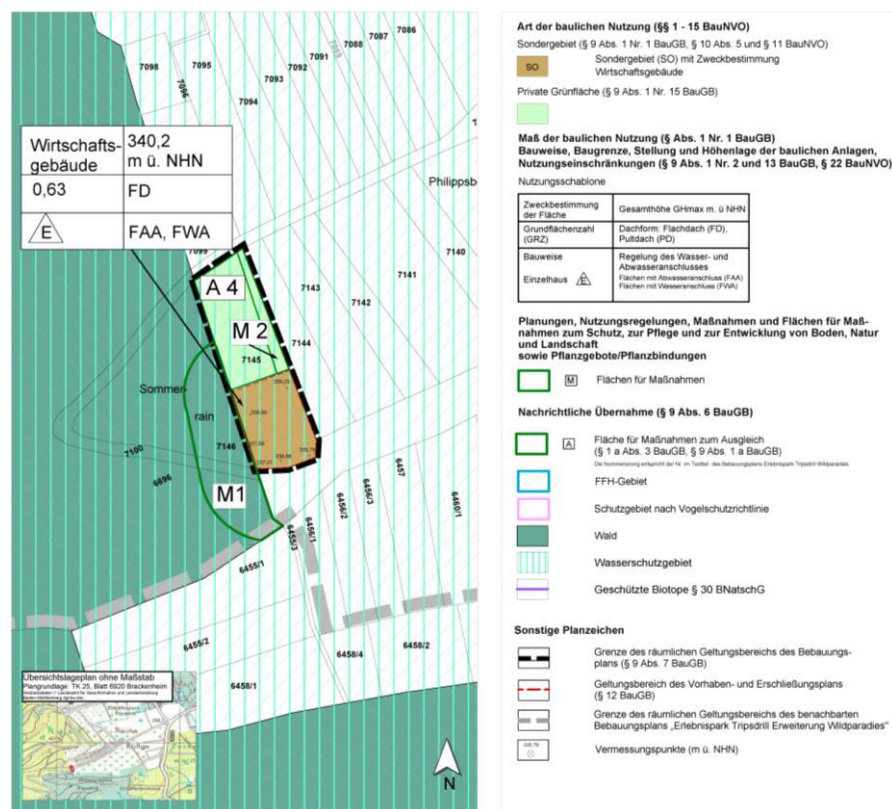
Abbildung 1.6: Lage des Vorhabens im Geltungsbereich



Quelle: VEP (Pustal 2025)

Tabelle 1.4: Inhalte des Bbauungsplans

Abbildung 1: Bbauungsplan, unmaßstäbliche Darstellung

**Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden**

(Gemäß Anlage 1 Nr. 1 Buchst. a BauGB)

Größe des Gebiets	• 0,22 ha
Davon bestehende Versiegelung	• 0,05 ha
Bedarf an landwirtschaftlichen oder als Wald genutzter Flächen	• 0 ha
Sondergebietsflächen	• 0,10 ha
Private Grünflächen	• 0,12 ha

Die genauen Flächenangaben sind in den Tabellen der Eingriffs-Ausgleichsbilanz Kap. 6 angegeben.**Art des Vorhabens und Beschreibung der Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung	• Sondergebiet (Wirtschaftsgebäude)
Maß der baulichen Nutzung	• GRZ 0,63 ()
Nutzung erneuerbarer Energien	• Photovoltaikanlagen gem. KlimaG BW zulässig
Niederschlagswasserbewirtschaftung	• Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung, Zisterne

Angaben zum Standort

Lage	• Südlich der Gemeinde Cleebrohn im Gewann Sommerrain
Erschließung	• Zufahrt von der K 2069
Eigentumsverhältnisse	• Familie Fischer KG

1.7 Standortalternativen und Auswahlgründe

Flächenalternativen

Das Plangebiet ist nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Parallelverfahren geändert. Aufgrund der günstigen Lage nahe der Parkteile und dem Sparsamen Umgang mit dem Boden, durch Überplanung des Altbestandes (Ehemalige Pilzzucht) besteht keine bessere Flächenalternative.

Alternativen planerischer Festsetzungsmöglichkeiten

Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden durch die Planer und die einer intensiven sachlichen Prüfung unterzogen. Das Ergebnis strebt nach optimaler Ausnutzung des Gebiets unter Berücksichtigung der Nachbarschaft, Berücksichtigung des aktuellen Bedarfs sowie des schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft, der Erholungsnutzung und des Schutzes der natürlichen Ressourcen.

Nullvariante

Ohne die bauliche Entwicklung würde der Planbereich weiterhin wie aktuell genutzt werden. Die Bestandsbewertung gibt daher die Bewertung der Nullvariante wieder.

1.8 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Die angewendeten Methoden sind fachlich übliche Methoden. Die Bewertung der Eingriffe in die Schutzgüter erfolgt nach dem Modell der Landesanstalt für Umweltschutz (LfU) (Heute Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) (2005). Bei der Berechnung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde die Ökokonto-Verordnung (ÖKVO) (2010) i. V. m. der Arbeitshilfe zum Schutzgut Boden der LUBW (2012) zu Grunde gelegt. Für die Bilanzierung des Schutzgut Bodens sind flurstücksbezogene Bodendaten auf der Basis von ALK und ALB (RP F 2010) vorhanden, welche mit einem geographischem Informationssystem (GIS) ausgewertet werden..

2 Konfliktanalyse (Ökologische Wirkungsanalyse)

2.1 Naturräumliche und örtliche Situation

2.1.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Stromberg-Heuchelberg. Dieser besteht bereits seit 1980 und dient als Erholungslandschaft zur Ruherholung der Bevölkerung. Des Weiteren befindet sich das Planungsgebiet im FFH- und Vogelschutzgebiet „Stromberg“ und teilweise im Wasserschutzgebiet.

Das Plangebiet zählt zum Teilraum Nr. 124.9 „Täler und Hänge des zentralen Strombergs“ des Naturraums Nr. 124 „Strom- und Heuchelberg“. Von allen Teilnaturräumen des Naturraums Nr. 124 besitzt der Teilraum 9 die größte Standortvielfalt. Die Täler und Hänge des zentralen Strombergs umgeben die Stromberg-Hochfläche, der Übergang zur Hochfläche wird durch einen markanten Geländeknick deutlich. Im Planungsgebiet befindet sich dieser steile Hangbereich im Westen. Das Planungsgebiet weist eine Osthanglage auf. Der Stromberg besteht aus Stubensandstein, die Steilhänge sind überwiegend im Bunten Mergel angelegt und gehen im Talbereich in Schilfsandstein über. So sind die Hänge im Westen des Planungsgebiets vom Bunten Mergel und die restlichen Bereiche vom Schilfsandstein geprägt. Diese Bereiche sind größtenteils von Laubwald bedeckt. Im Nordosten im Talbereich des Planungsgebiets liegen die Streuobstgebiete und Wiesen auf Schilfsandstein (REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG 2000, BNL KARLSRUHE 1996).

2.1.2 Geologie und Boden

Geologie

Der geologische Untergrund des Plangebiets ist durch die Mainhardt-Formation (Obere Bunte Mergel) geprägt. Es handelt sich dabei um Tonstein, teilweise dolomitisch, Anhydrit oder Gips und tonige Auslaugungsrückstände

Boden

Aus der Mainhardt-Formation haben sich Pelosol-Rigosol und Rigosol entwickelt. Den Braunerde-Pelosolen und Pelosol-Braunerden kommt eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe zu. Die Gesamtbewertung des Bodens ist „mittel“ (2.17) (RP F 2023).

Tabelle 2.1: Bewertung der Bodenfunktionen

Bodenfunktion	Wertstufe
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel: 2
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering: 1
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch bis sehr hoch: 3,5
Standort für natürliche Vegetation	hoch: 3

Quelle: LGRB (2025)

Abbildung 2.1: Bodenbewertung



Quelle: LGRB BK 50 (2025)

Belange der Landwirtschaft

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine landwirtschaftlichen Flächen.

Vorbelastungen und Bodendenkmäler

Im Plangebiet bestehen keine Vorbelastungen. Landschaftsgeschichtliche Urkunden (z. B. Bodendenkmäler) sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. In der Umgebung befindet sich das Kapuzinerhospiz Michaelsberg sowie Siedlungen der Späthallstattzeit und Frühlatènezeit und der Römerzeit auf dem Michaelsberg.

2.1.3 Wasser

Grundwasser

Die obere grundwasserführende hydrogeologische Einheit ist im gesamten Plangebiet der Oberkeuper und oberer Mittelkeuper (GWL/GWG)). In der Steigerwald-Formation und der Mainhardt-Formation wechseln bunte Tonsteine und Dolomitbänke mit Sulfatbänken oder mit Horizonten aus Sulfatknollen ab. Sie sind überwiegend Grundwassergeringleiter. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „WSG BÖNNIGHEIM (QU TRIPSDRILL)“ Zone III und IIIA.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer bestehen keine.

2.1.4 Klima und Lufthygiene

Bei der Bewertung des Schutzgutes „Klima und Luft“ spielen die Kalt- bzw. Frischluftproduktion, lokale und regionale Luftaustauschprozesse und die klimatische Regulations- und Regenerationsfunktion eine wichtige Rolle. Dabei wird in klimaökologische Wirkungsräume (Bebauung) und klimaökologische Ausgleichsräume (Freiräume) unterschieden. Für die Wirkungsräume ist das Vorhandensein eines Ausgleichsraums wichtig um die klimaökologischen Belastungen durch Luftaustauschvorgänge abzubauen. Die Bewertung erfolgt nach LfU (2005a).

Unter Klimatopen sind Flächentypen mit vergleichbaren mikroklimatischen Verhältnissen zu verstehen. Neben dem Relief sind die Flächennutzungsstruktur und die Größe für die Zuordnung zu einem Klimatop entscheidend. Es ist in der Regel von vergleichbaren mikroklimatischen Bedingungen auszugehen, wenn ähnliche und vergleichbare Flächennutzungsstrukturen vorliegen.

Kaltluft entsteht bei austauscharmen Wetterlagen durch die nächtliche Ausstrahlung vorzugsweise über Acker- und Wiesenflächen ohne Strukturelemente. Wald und landwirtschaftliche Flächen mit z.B. Obstanlagen, Streuobstbeständen sind hingegen schlechte Kaltluftproduzenten.

Aufgrund der Größe des Plangebiets und der bereits bestehenden Versiegelung hat das Plangebiet für klimaökologische Aspekte keine Relevanz.

Tabelle 2.2: Übersicht der Klimatope des Plangebiets

Klimatop	Funktion	Bedeutung
Wald / Waldrand	Frischluftentstehungsgebiet	hoch
Wald / Waldrand	Kaltluftentstehungsgebiet	gering
Straße	Wirkungsraum	keine

2.1.5 Auswirkungen auf das Klima und Klimawandel

Eine exakte Kalkulation von Treibhausgasemissionen im Hinblick auf die Veränderung des globalen Klimas ist im Rahmen des Umweltberichtes weder zielführend noch abschließend möglich. Unbebaute Vegetationsflächen und somit das Plangebiet sind im Bestand als Treibhausgassenke einzustufen. Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, die zu einem Verlust dieser Senke führen und durch Neubebauung zu Emissionen führen. Die Klimabilanz ist somit als negativ einzustufen. Baden-Württemberg hat sich mit dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) das Ziel gesetzt, bis 2040 Netto-Treibhausgasneutralität zu erreichen, das heißt ein Gleichgewicht zwischen Treibhausgasemissionen aus Quellen und dem Abbau von Treibhausgasen durch Senken zu schaffen. Für das Jahr 2030 besteht das Zwischenziel einer Verringerung der Treibhausgasemissionen um 65 % gegenüber 1990.

Zur Erreichung dieses Zieles sind verschiedene Maßnahmen zu ergreifen. Es ist dafür erforderlich, die Energienutzung im Gebäudesektor auf erneuerbare, CO₂-neutrale Energieträger umzustellen. Es sind möglichst Baustoffe mit geringen Lebenszyklusemissionen zu verwenden. Das Bundesförderprogramm für nachhaltige Gebäude (NH-Klasse) gibt mit dem Qualitätssiegel nachhaltige Gebäude (QNG) die entsprechenden Berechnungsmethoden vor. Der Großteil der Herstellungsemissionen fällt für Baustoffe wie Beton, Kalksandstein und Stahl an. (ZENTRUM FÜR SONNENENERGIE- UND WASSERSTOFF-FORSCHUNG BADEN-WÜRTTEMBERG et al. 2023). Durch die Nutzung erneuerbarer Energien, einer Begrünung sowie die Verwendung nachhaltiger Baustoffe können Auswirkungen auf das globale Klima gemindert werden.

Starkregenereignisse:

Die Änderung der Anzahl der Starkregentage (>20mm) im Kreis *Heilbronn* wird sich im Hochemissionsszenario RCP 8.5 in der Nahen Zukunft (2021-2050) um 0 bis zu +1 Tage und in der Fernen Zukunft (2071-2100) um +1 bis +3 Tage verändern. Im Szenario RCP 4.5 (Der mittlere Weg) liegt das Änderungssignal für die Ferne Zukunft (2071-2100) bei +1 bis +2 Tage (Klimaatlas BW 2025).

Hitzeperioden:

Die Änderung der Anzahl der Heißen Tage im Kreis *Heilbronn* wird sich im Hochemissionsszenario RCP 8.5 in der Nahen Zukunft (2021-2050) um +5 bis zu +15 Tage und in der Fernen Zukunft (2071-2100) um +21 bis +37 Tage verändern. Im Szenario RCP 4.5 (Der mittlere Weg) liegt das Änderungssignal für die Ferne Zukunft (2071-2100) bei +9 bis +19 Tage (Klimaatlas BW 2025).

Stürme / Hagel:

Aufgrund der Lage am Waldrand besteht ein erhöhtes Risiko für Schäden durch Sturmwurf.

2.1.6 Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Die bestehenden Biotoptypen sind in Abbildung 2.2 dargestellt, die Nummerierung in der Abbildung entspricht den Biotoptypnummern nach ÖKVO.

Das Plangebiet wird überwiegend durch die 4 bestehenden, länglichen Gebäude der ehemaligen Pilzzucht aus dem Jahre 1959 gebildet. Außen an den Gebäuden befinden sich Gehölze in Form von Sträuchern und kleinen Bäumen mit Unterwuchs. Nördlich grenzt eine Wiese mit Sukzessionsbestand an (Maßnahmenflächen A 4). Die Gebäude bestehen aus Stein- und Betonwänden und sind jeweils mit flachen Satteldächern ausgestattet. Der angrenzende Waldbestand verfügt über Nadel- und Laubbäume und es befindet sich eine ältere Eiche in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Für die Zusammenfassung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird auf Kapitel 5 sowie auf die detaillierte Beschreibung der Ergebnisse im Gutachten (PUSTAL 2022A) verwiesen.

Abbildung 2.2: Biotopstrukturen im Plangebiet



Kartengrundlage: Luftbild (LUBW 2024), , unmaßstäbliche Darstellung,

2.1.7 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild ist durch die alten und zerfallenden Gebäude geprägt, die das natürliche Landschaftsbild des Übergangs zwischen Wald, Streuobstwiesen und Weinbergen verändern. Direkt angrenzend bestehen Wegeverbindungen für die landschaftsbezogene Erholungsnutzung.

2.1.8 Emissionen / Immissionen

Akustische Vorbelastung durch die Erholungsnutzung des Wildparadies (Besucher).

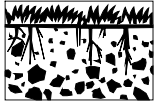
2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen: Ökologischer Steckbrief[©]

Die Belange des Umweltschutzes (Umweltbelange) gemäß Anlage 1 BauGB sind in knapper tabellarischer Übersicht dargestellt und in „Bestandsaufnahme und Bewertung“ und „Prognose: Konfliktanalyse“ sowie „weitere Planungshinweise“ gegliedert (vgl. Tab. 2.1). Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach standardisierten Bewertungsmodellen der LUBW, die Konfliktanalyse berücksichtigt die absehbaren Beeinträchtigungen und die Erheblichkeit. Zu betrachten sind hierbei baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Umweltbelange. Die Planungshinweise zeigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf, die in Festsetzungen münden.

Die Bewertung erfolgt in fünf-stufiger Skala: „nicht gegeben/keine/sehr gering“, „gering“, „mittel“, „hoch“, „sehr hoch“ für alle Schutzgüter (Grundlage: LUBW 2005a).

Daraus folgt für die Umweltbelange, die in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Kapitel 6) bilanziert werden, die Beurteilung der Erheblichkeit der Wirkungen/Beeinträchtigungen (Spalte Prognose: Konfliktanalyse) in fünf Stufen in „nicht erheblich“ („sehr gering“, „gering“) und „erheblich“ („mittel“, „hoch“, „sehr hoch“). Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung. Diese werden in der Spalte „Planungshinweise“ als Vermeidungsmaßnahmen zusammengefasst und nicht differenziert. Es erfolgen Maßnahmen, um die Wirkungen/Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß zu reduzieren. Ggf. werden zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Umfang erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in Kapitel 6 ermittelt.

Tabelle 2.3: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen: Ökologischer Steckbrief®
PUSTAL (1994)

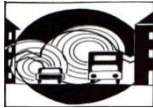
Umwelt- belang gem. BauGB	Bestandsaufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Planungshinweise
 Fläche	Die Größe des Plangebiets umfasst ca. 0,22 ha. Philippsberg Cleeborn nördlich des Wildparadieses. Vornutzung der Fläche leerstehende Gebäude	Keine Nutzungsänderung. Es erfolgt eine Reaktivierung bereits versiegelter Flächen.	Vermeidungsmaßnahmen: - Flächenrecycling ungenutzter Flächen - Flächensparende Erschließung
	Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.	Die Planung entspricht dem Fachziel ungenutzte Fläche zu recyceln	
 Geologie und Boden	Geologie: Mainhardt-Formation (Obere Bunte Mergel) Boden: Pelosol-Rigosol und Rigosol Altlasten: Keine Bewertung (RP F 2025): Natürliche Bodenfruchtbarkeit: „mittel“ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: „gering“ Filter/Puffer für Schadstoffe: „hoch bis sehr hoch“ Standort naturnahe Vegetation: „hoch“	Baubedingt: Verdichtung des Bodens durch den Baubetrieb. Anlagebedingt: Die Planung führt zu keine Nettoneuversiegelung. Durch die festgesetzte Dachbegrünung kommt es zu einer Wiederherstellung einzelner Bodenfunktionen. Der Eingriff betrifft Böden von hoher Wertigkeit. Betriebsbedingt: Keine Beeinträchtigungen zu erwarten.	Vermeidungsmaßnahmen: - Flächensparende Erschließung, möglichst geringe Versiegelung - Wasserdurchlässige Bereiche für Park- und Stellflächen - Einbindung in das natürliche Regenwasserregim - DIN-gerechter Umgang mit Oberboden - Vermeidung von Bodenverdichtung im Bereich von Grünflächen während der Bauphase
	Dem Umweltbelang kommt eine mittlere – hohe Bedeutung zu.	Erheblichkeit: „nicht erheblich“	Ausgleichsmaßnahmen: - Werden nicht erforderlich Planungshinweise: - Objektbezogene Baugrunduntersuchung wird empfohlen
Belange der Landwirtschaft	Bebaute Fläche	Es handelt sich um bereits bebaute Flächen	Vermeidungsmaßnahmen: nicht erforderlich
	Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.		

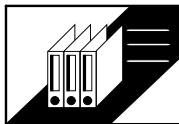
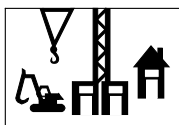
Umwelt- belang gem. BauGB	Bestandsaufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Planungshinweise
 Grundwasser §§ Wasser- schutzgebiete	Die hydrogeologischen Schichten des Oberkeuper und oberer Mittelkeuper (GWL/GWG) sind in Bezug auf das Grundwasser von geringer Bedeutung. Im Plangebiet bestehen keine Vorbelastungen. §§ Wasserschutzgebiet „WSG BÖNNIGHEIM (QU TRIPSDRILL)“ Zone III und IIIA	<u>Baubedingt:</u> Ggf. Schadstoffeinträge durch Baubetrieb. <u>Anlagebedingt:</u> Die Planung führt zu keiner Verminderung der Grundwasserneubildungsrate und des Wasserrückhaltevermögens. <u>Betriebsbedingt:</u> Rückführung von Niederschlagswasser in den Grundwasserkörper. Keine Beeinträchtigungen zu erwarten.	<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u> • Flächensparende Erschließung • Möglichst geringe Versiegelung • Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung • Wasserdurchlässige Bereiche für Park- und Stellflächen sowie Einbindung in das natürliche Regenwasserregime • Dachbegrünung
	Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.	Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht absehbar.	
 Oberflächen- wasser §§ Über- schwem- mungsgebiet	Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Im Plangebiet bestehen keine Vorbelastungen. <u>§§ Überschwemmungsgebiet</u> ist nicht gegeben	<u>Baubedingt:</u> Keine Beeinträchtigungen zu erwarten. <u>Anlagebedingt:</u> Die Planung führt zu keiner Beeinträchtigung von Oberflächengewässern. <u>Betriebsbedingt:</u> Keine Beeinträchtigungen zu erwarten.	<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u> • Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung
	Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.	Das Niederschlagskonzept mit Dachbegrünung lässt mögliche Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß senken.	

Umwelt- belang gem. BauGB	Bestandsaufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Planungshinweise
 Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt	Die Flächen des Plangebiets bestehen aus geringwertigen (Gebäuden). Hinzu kommen Gebüsche als Übergang zum Wald. Weitere Biotoptypen bilden nur kleine Bereiche. Im Plangebiet bestehen keine Vorbelastrungen.	<u>Baubedingt:</u> Keine Beeinträchtigungen zu erwarten. <u>Anlagebedingt:</u> Verlust von ca320 m² mittelwertigen Vegetationsflächen. Hochwertige Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es werden hauptsächlich gering und mittelwertige wertige Biotoptypen in Anspruch genommen. <u>Betriebsbedingt:</u> Keine Beeinträchtigungen zu erwarten.	<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u> • Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß • Pflanzbindungen • Pflanzgebote
	Dem Umweltbelang kommt eine mittlere Bedeutung zu.	Erheblichkeit: „erheblich“	<u>Ausgleichsmaßnahmen:</u> • werden erforderlich
§§ Artenschutz	Das Plangebiet wird von Mauer- und Zauneidechsen besiedelt. Das Gebäude ist potenziell als Tagesquartier für Fledermäuse geeignet. Im angrenzenden Wald sind potenziell zahlreiche relevante Arten (insb Brutvögel) vorhanden. Auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wird verwiesen.	<u>Baubedingt:</u> Erhöhtes Tötungsrisiko von Brutvögeln während Brutphase im Gehölzbestand und Brutaufgabe durch Störung. Erhöhtes Tötungsrisiko von Reptilien. <u>Anlagebedingt:</u> Verlust vom potenziellen Tagesquartiere. Verlust von einzelnen Lebensraumelementen von Reptilien. <u>Betriebsbedingt:</u> Lockwirkung auf Insekten und Störwirkung auf Fledermäuse durch Beleuchtung.	Artenschutzrechtliche Maßnahmen: <u>Vermeidungsmaßnahmen:</u> • Reptilienschutz • Brutvogelschutz • Brutphasenschutz • Vermeidung Vogelschlag • Fledermausschutz: • Lichtschutz
	Dem Umweltbelang kommt eine hohe Bedeutung zu.	Erheblichkeit: „erheblich“	Artenschutzrechtliche Maßnahmen: • CEF-Maßnahmen für Reptilien und Fledermäuse • vgl. artenschutzrechtliche Prüfung (PUSTAL 2025A)

Umweltbelang gem. BauGB	Bestandsaufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Planungshinweise
§§ Naturschutz	§ 30 BNatSchG Biotope: keine <u>Schutzgebiete</u>: - Naturpark „Stromberg-Heuchelberg „ - FFH-Gebiet „Stromberg“ - Vogelschutzgebiet „Stromberg“	Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete sind nicht gegeben.	<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u> nicht erforderlich
	Dem Umweltbelang kommt eine hohe Bedeutung zu.	Erheblichkeit: „nicht erheblich“	<u>Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im erforderlichen Umfang:</u> nicht erforderlich
 Klima und Lufthygiene	Das Plangebiet umfasst ein Frischluffentstehungsgebiet. Es sind keine Immissionschutzflächen vorhanden. Im Plangebiet bestehen keine Vorbelastungen.	<u>Baubedingt:</u> Schadstoffzeugung im Zuge der Baumaßnahmen. <u>Anlagebedingt:</u> Eine Beeinträchtigung von siedlungsrelevanten Abflussbahnen ist gegeben. Keine Verringerung der Kaltluft- oder Frischluftbildung. <u>Betriebsbedingt:</u> Die Dachbegrünung führt zu positiven kleinklimatischen Effekten (Kaltluft).	<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u> - Flächensparende Erschließung - Möglichst geringe Versiegelung
	Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.	Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht absehbar.	
Auswirkungen auf das Klima und Klimawandel	Betrachtungsgegenstand sind mögliche Treibhausgasemissionen (THG), im Wesentlichen CO₂. Da es sich um eine bebaute Fläche handelt, besteht keine Treibhausgassenke.	<u>Baubedingt:</u> Mit einer Zunahme der Emissionen durch Baubetrieb ist zu rechnen. <u>Anlagebedingt:</u> Treibhausgasemissionen durch Bebauung. Kein Verlust einer THG Senke. Dachbegrünung führt zu geringerem Energiebedarf für Klimaanlage sowie einer Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet. Zudem fungiert sie als CO₂-Speicher. <u>Betriebsbedingt:</u> Mit einer Zunahme ist zu rechnen.	<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u> - Möglichst Verwendung von Baustoffen mit geringen Lebenszyklusemissionen sowohl für Gebäude als auch Straßenbau - Qualitätssiegel für nachhaltige Gebäude (QNG) anstreben - Dachbegrünung - Einsatz erneuerbarer Energien
	Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.		

Umwelt- belang gem. BauGB	Bestandsaufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Planungshinweise
Erneuerbare Energien, Energieeffizienz	<u>Bestand:</u> Keine Relevanz	Installation von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung gem. § 23 KlimaG BW auf geeigneten Dachflächen.	<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u> • Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bzw. solarthermischen Anlagen festgesetzt (gem. § 23 KlimaG BW) • Hohe Standards zur Energieeffizienz • Nutzung von z. B. Luftwärmepumpen
	Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.		
 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (Starkregenereignisse, Hitzeperioden)	<u>Starkregenereignisse:</u> Im Landkreis Heilbronn ist in naher Zukunft (2021-2050) mit 0 bis zu +1 Starkregentage (>20mm) zu rechnen. <u>Hitzeperioden:</u> Im Landkreis Heilbronn ist in naher Zukunft (2021-2050) um +5 bis zu +15 Hitzetage zu rechnen.	Relevante Folgen des Klimawandels im Wohngebiet: <u>Starkregenereignisse:</u> Aufgrund der Festsetzung von Vorgaben zur Wasserrückhaltung (Retention) wird Starkregenereignissen ausreichend Vorsorge eingeräumt. <u>Hitzeperioden:</u> Aufgrund der Festsetzungen von Dachbegrünungen, Begrünung und Pflanzbindung wird klein-klimatischen Belastungen der Gebietsnutzer ausreichend Vorsorge eingeräumt. <u>Stürme:</u> Aufgrund der Lage am Waldrand besteht ein erhöhtes Risiko für Schäden durch Sturmwurf.	<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u> • Flächensparende Erschließung • Möglichst geringe Versiegelung • Wasserdurchlässige und verdunstungsfähige Beläge für Pkw-Stellflächen • Dachbegrünung • Versickerung über die belebte Bodenschicht • Klimabäume • Einsatz erneuerbarer Energien • Rückhaltemaßnahmen und Maßnahmen zur Verdunstungsförderung • Sicherungsmaßnahmen im Waldbestand • Bauliche Schutzmaßnahmen
	Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.		
 Landschafts-/ Ortsbild und Erholung	Landschafts-/Ortsbild: Teilweise einsehbar. Geprägt durch alte und zerfallende Gebäude.	Landschafts-/Ortsbild: <u>Baubedingt:</u> Baubetrieb. <u>Anlagebedingt:</u> Die Planung führt zu einer nicht erheblichen Veränderung des Landschafts- / Ortsbildes. <u>Betriebsbedingt:</u> Keine Beeinträchtigungen zu erwarten.	<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u> • Pflanzgebote • Pflanzbindungen • Dachbegrünung

Umwelt- belang gem. BauGB	Bestandsaufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Planungshinweise
	Erholung: Die Erholungsnutzung ist auf den privaten Bereich beschränkt.	Erholung: <u>Baubedingt:</u> Keine Beeinträchtigungen zu erwarten. <u>Anlagebedingt:</u> Keine Beeinträchtigungen zu erwarten. <u>Betriebsbedingt:</u> Keine Beeinträchtigungen zu erwarten.	
	Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.	Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht absehbar.	
 Mensch und Gesundheit Schadstoffemissionen	Lärm / Lärmschutz: <u>Vorbelastung:</u> Akustische Vorbelastung durch die Erholungsnutzung des Wildparadies (Besucher). Schadstoffemissionen: Keine	Lärm / Lärmschutz: <u>Baubedingt:</u> Lärmemissionen durch Baubetrieb. <u>Anlagebedingt:</u> Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht absehbar. <u>Betriebsbedingt:</u> Verringerung an Werksverkehr zwischen Erlebnispark (bestehende Futterküche) und Wildparadies im benachbarten, öffentlichen Straßenraum. Schadstoffemissionen: <u>Baubedingt:</u> Kurzzeitig erhöhte Erschütterungs- und Schadstoffemissionen durch Baubetrieb. <u>Anlagebedingt:</u> Mit dem Vorhaben ist keine dauerhafte Belastung der Umgebung durch Stoffeinträge, Abwasser, Erschütterungen, Geräusche, Strahlung, Lichteinwirkungen, Gerüche und elektromagnetische Felder verbunden. Eine besondere Emission von klimarelevanten Gasen ist nicht zu erwarten. <u>Betriebsbedingt:</u> Gewerbetypische Emissionen.	Vermeidungsmaßnahmen: <u>Lärm:</u> nicht erforderlich <u>Verkehr:</u> Erschließung über befestigten Feldweg
	Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.	Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht absehbar.	

Umwelt- belang gem. BauGB	Bestandsaufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Planungshinweise
 Kultur und Sachgüter	Es sind keine Vorkommen von Natur- oder Bodendenkmälern im Plangebiet vorhanden. In der Umgebung befindet sich das Kapuzinerhospiz Michaelsberg sowie Siedlungen der Späthallstattzeit und Frühlatènezeit und der Römerzeit auf dem Michaelsberg.	<u>Baubedingt:</u> Keine Beeinträchtigungen zu erwarten. <u>Anlagebedingt:</u> Keine Beeinträchtigungen zu erwarten. <u>Betriebsbedingt:</u> Keine Beeinträchtigungen zu erwarten.	<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u> Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen
	Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.	Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht absehbar.	
 Abfälle	Im Bestand keine Relevanz.	<u>Baubedingt:</u> Entstehender Abfall durch Baubetrieb und Abbruch des Bestandes. <u>Anlagebedingt:</u> Keine Beeinträchtigungen zu erwarten. <u>Betriebsbedingt:</u> Betriebstypischer Abfall in üblichen Mengen.	<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u> Bauabfälle sind zu recyceln oder fachgerecht zu entsorgen <u>Planungshinweise:</u> Bei Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub Abfallverwertungskonzept
	Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.		
Störfallrisiko (§ 3 Abs. 5a BImSchG)	Störfallbetriebe sind im näheren Umfeld nicht vorhanden	Die Planung sieht keine Lagerung, Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen vor und beherbergt daher kein Störfallrisiko.	<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u> nicht erforderlich
	Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.		
 Kumulierung des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete	In einer Distanz von ca. 500 m erfolgt 2025 die Realisierung des Vorhabens Rezeption Wildparadies	Keine Kumulierung gegeben.	<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u> nicht erforderlich
	Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.		

Umwelt- belang gem. BauGB	Bestandsaufnahme und Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse	Planungshinweise
Wechsel- wirkungen	Wechselwirkungen über die Schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.	<u>Baubedingt:</u> Keine Beeinträchtigungen zu erwarten. <u>Anlagebedingt:</u> Keine Beeinträchtigungen zu erwarten. <u>Betriebsbedingt:</u> Keine Beeinträchtigungen zu erwarten.	<u>Vermeidungsmaßnahmen:</u> • nicht erforderlich
	Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.		

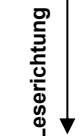
2.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern/Umweltbelangen auch die **Wechselwirkungen** unter diesen zu berücksichtigen. Im Folgenden erfolgt die Darstellung der Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern nach § 1 (6) Nr. 7 i) BauGB. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. So hat die Bebauung/Versiegelung von Böden in der Regel Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da sich bspw. der Oberflächenwasserabfluss erhöht.

Hinsichtlich ihrer Intensität ergeben sich die in der folgenden Tabelle dargestellten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Starke Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Arten und Biotop. So ist die Grundwasserbildung abhängig von der Bodenart, dem Bodentyp sowie von der Beschaffenheit des geologischen Untergrundes. Wasserhaushalt und Boden stehen in deutlicher Wechselbeziehung zu den vorhandenen Pflanzen- und Tierarten. Die Überbauung im Plangebiet führt zu einem Verlust des Bodens in seiner Funktion als Retentionsraum für Niederschlagswasser, als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und darüber hinaus als Frisch- und Kaltluftlieferant. Fläche ist im Hinblick auf die Nutzungsart zu betrachten, eine hochwertige Fläche hat viele potenzielle und tatsächliche Nutzungsarten.

Bei der Planung der künftigen Grundstücke ist auf eine effiziente Flächennutzung zu achten. Im Bebauungsplan werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um die Flächenausnutzung möglichst effizient und multifunktional zu gestalten. So wird beispielsweise die Dachbegrünung festgesetzt, um dem Verlust von Retentionsraum und Lebensraum entgegenzuwirken.

Tabelle 2.4: Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern

 Leserichtung	Fläche	Geologie/ Boden	Wasserhaushalt	Klima- und Lufthygiene	Arten und Biotope/ Biologische Vielfalt	§§ Naturschutz	Orts-/Landschaftsbild und Erholung	Mensch (Emissionen, Lärm)	Kultur und Sachgüter
 Fläche		+	+	+	+	0	0	-	0
 Geologie / Boden	+		0	0	+	+	0	-	-
 Wasser	+	0		+	+	+	0	-	-
 Klima- / Lufthygiene	+	+	+		+	+	0	-	0
 Arten und Biotope / Biologische Vielfalt	+	+	+	+		++	-	-	0
§§ Naturschutz	+	+	+	+	++		0	-	-
 Landschaftsbild und Erholung	0	0	0	+	+	+		0	+
 Mensch (Emissionen, Lärm)	+	+	+	+	+	0	+		+
 Kultur und Sachgüter	+	0	0	0	0	0	0	-	

-- stark negative Wirkung, - negative Wirkung, 0 neutrale Wirkung, + positive Wirkung, ++ sehr positive Wirkung

3 Natura 2000-Vorprüfung

Gemäß § 33 Abs. 1 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, unzulässig. Gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte, die geeignet sind diese Gebiete erheblich zu beeinträchtigen, vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete zu überprüfen (Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung). Ob eine Eignung für erhebliche Beeinträchtigungen vorliegt und eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, kann gemäß den „Erläuterungen zum Formblatt der Natura 2000-Vorprüfung“ (LUBW 2013) anhand einer Natura 2000-Vorprüfung festgestellt werden. Diese Vorprüfung (**überschlägige Betrachtung**) wird in Form einer Checkliste/Formblatt (LUBW 2013) durchgeführt. Sie befindet sich in der Anlage 6 zum Umweltbericht.

Folgende Natura 2000-Gebiete werden in der Checkliste betrachtet:

- FFH-Gebiet Nr. 7018-341 „Stromberg“ (Anteil am FFH-Gebiet: 0,22 ha)
- SPA-Gebiet Nr. 6919-441 „Stromberg“ Anteil am FFH-Gebiet: 0,22 ha)

3.1 Hinweise zu den Datengrundlagen

Eine Kartierung der Lebensraumtypen oder der Arten der Natura 2000-Gebiete im Gelände erfolgt im Rahmen einer Natura 2000-Vorprüfung nicht. Es wird auf die verfügbaren Daten zurückgegriffen.

3.1.1 Erhaltungsziele

Die Erhaltungsziele der FFH-Gebiete sind in den jeweiligen Sammelverordnungen der Regierungspräsidien festgelegt. Im vorliegenden Fall ist dies die FFH-Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart inklusive seiner Anlage.

Die Erhaltungsziele aller baden-württembergischen Vogelschutzgebiete sind in der Vogelschutzgebiets-Vorordnung des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum festgelegt. Ergänzend wird auf die Handlungsempfehlungen für Vogelschutzgebiete (LUBW 2006) zurückgegriffen.

3.1.2 Lebensraumtypen (inkl. prioritäre LRT)

Die FFH-Lebensraumtypen werden im Rahmen der Erstellung der Managementpläne (früher Pflege- und Entwicklungspläne) kartiert. Auf den jeweiligen MaP (bzw. PEPL) wird verwiesen. Auch die Biotopkartierungen bieten Anhaltspunkte für Vorkommen der Lebensraumtypen.

3.1.3 Arten (inkl. prioritäre Arten)

Die Arten der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie werden im Rahmen der Erstellung der Managementpläne (früher Pflege- und Entwicklungspläne) kartiert. Auf den jeweiligen MaP (bzw. PEPL) wird verwiesen. Auch artenschutzrechtliche Prüfungen bieten Anhaltspunkte für Vorkommen dieser Arten.

3.2 Ergebnis der Natura 2000-Vorprüfung:

Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete bzw. auf den günstigen Erhaltungszustand der Arten sind **nicht absehbar**.

3.2.1 FFH-Gebiet

Lebensraumtypen

Es sind keine Lebensraumtypen direkt vom Vorhaben betroffen. Im Umfeld der Planung befinden sich zudem keine störungsempfindlichen Lebensraumtypen. Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen sind daher nicht absehbar. Es wird auf das Formblatt der Natura 2000-Vorprüfung in Anlage 6a verwiesen

Arten

Für die Arten des FFH-Gebiets sind, mit Ausnahme potenziellen Tagesquartier für Fledermäuse, keine geeigneten Lebensraumstrukturen im Plangebiet gegeben. Als Ersatz für das potenzielle Tagesquartier werden drei Fledermauskästen aufgehängt. Beeinträchtigungen der Arten des FFH-Gebiets sind daher nicht absehbar. Es wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung in Anlage 4 verwiesen. Es wird auf das Formblatt der Natura 2000-Vorprüfung in Anlage 5a verwiesen.

3.2.2 Vogelschutzgebiet

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in nicht essentielle Nahrungshabitate. Für keine Art erfolgten Nachweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet. Es wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung in Anlage 4 verwiesen. Es wird auf das Formblatt der Natura 2000-Vorprüfung in Anlage 5b verwiesen.

4 Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Tabelle 4.1: Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Zeitraum	Prognose	Begründung
Kurzfristig (1 – 3 Jahre)	Keine Änderungen gegenüber dem jetzigen Umweltzustand absehbar.	Es handelt sich um langjährige bestehende Nutzungen. Kurzfristig sind keine Gründe für Veränderungen absehbar.
Mittelfristig (4 – 10 Jahre)	Keine Änderungen gegenüber dem jetzigen Umweltzustand absehbar.	Es handelt sich um langjährige bestehende Nutzungen. Mittelfristig sind keine Gründe für Veränderungen absehbar.

4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei einer konsequenten Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt.

5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

5.1 Methode

Alle Flächen wurden im graphischen Verfahren digital ermittelt und nach oben bzw. nach unten gerundet.

Die Bilanzen der Lebensraumfunktionen und der Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches werden auf Grundlage der Ökokontoverordnung (ÖKVO) i. V. m. der Arbeitshilfe zum Schutzgut Boden der LUBW (2024) berechnet.

Geplant sind Ausgleichsmaßnahmen, die zu einer Aufwertung führen. In Tabelle 3.1 und Tabelle 3.2 werden die Eingriffe, die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung und die planinternen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt und bewertet sowie der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

- Schutzgut Boden ist gesondert zu ermitteln: nach der ÖKVO in Ökopunkten (i. V. m. LUBW 2024)
- Schutzgut Pflanzen und Tiere ist gesondert zu ermitteln: nach der ÖKVO in Ökopunkten

Die bestehende Ausgleichsmaßnahme A4 (Private Grünfläche) wird nicht bilanziert, da hier keine Eingriffe und keine Änderungen erfolgen.

Folgende Punkte liegen der Bilanzierung zugrunde:

- Die Bilanzierung erfolgt nur für die erheblichen Eingriffe (vgl. Kap. 2.2)
- Der **Bestand** umfasst die Biotopstrukturen vor Aufstellung des Bebauungsplans. Die Flächen sind dem der Geländebegehung vom 04.05.2023 entnommen (Abb. 2.1)
- Die **Planung** entspricht den Festsetzungen im Bebauungsplan.
- Für die Bilanzierung des Schutzgut Bodens sind keine flurstücksbezogenen Bodendaten auf der Basis von ALK und ALB vorhanden, daher wird die BK 50 (RP F 2019) herangezogen.
- Zur Berechnung der Bodenbewertung für den Bereich mit wassergebundener Decke wird die Bewertungsklasse 0,7 für die Bodenfunktion Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und die Bewertungsklasse 2,45 für Filter und Puffer für Schadstoffe angenommen. Für die Bodenfunktion natürliche Bodenfruchtbarkeit wird die Bewertungsklasse 0 angenommen.
- Für unversiegelte Flächen der Baugrundstücken wird ein Abschlag von 10 % der ursprünglichen Bodenfunktionsbewertung einberechnet (vgl. Heft 24, LUBW), da von einer baubedingten Restbeeinträchtigung auszugehen ist. Dies trifft nicht auf die private Grünfläche zu.
- Grundsätzlich werden die Biotoptypen mit dem Normalwert bewertet.
- Dachbegrünung ist im Bebauungsplan festgesetzt und wird in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung als Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt. Es wird nach ÖKVO Tabelle 3 in Verbindung mit LUBW (2012) für 10 cm Substratstärke eine Aufwertung von 2 Ökopunkten angerechnet (Schutzgut Boden). Als Biotoptyp wird „Garten (60.60)“ mit 6 Ökopunkten/m² angesetzt (Schutzgut Pflanzen und Tiere).
- Die Maßnahmenfläche (Private Grünfläche) wird nicht bilanziert, da hier keine Änderungen erfolgen

5.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs: Schutzgüter

5.2.1 Schutzgut Boden

Tabelle 5.1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs Schutzgut Boden

B = natürliche Bodenfruchtbarkeit
F = Filter und Puffer für Schadstoffe

W = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
(N = Standort für natürliche Vegetation: Es wird nur Wertstufe 4 betrachtet, die hier nicht gegeben ist.)

Bestand (Vgl. Abb. 2.1)	Umfang (m ²)	B	W	F	Wertstufe [Ø B, W, F]	Öko-P./m ² [Ø x 4]	Wert <u>vor</u> dem Ein- griff
Unversiegelte Flächen	1.674	2,0	1	3,5	2,16	8,6	14.510
Versiegelung	506	0	0	0	0	0	0
Summe Bestand:	2.180						14.510
Planung (planintern) (vgl. Planzeichnung Bebauungs- plan)	Umfang (m ²)	B	W	F	Wertstufe [Ø B, W, F]	Öko-P./m ² [Ø x 4]	Wert <u>nach</u> dem Ein- griff
Versiegelung (Neben und Haupt)	75	0	0	0	0	0	0
Teilversiegelt (Neben)	28	0	0,7	2,4	1,05	4,2	120
Unversiegelte Flächen	377	1,8	0,9	3,1	1,95	7,8	2.940
Unversiegelte Flächen (A 4)	1.232	2,0	1,0	3,5	2,17	8,6	10.680
Dachbegrünung	468	0,5	0,5	0,5	1	2	940
Summe Planung:	2.180						15.000
Ermittlung Kompensationsbedarf	Wertstufe <u>vor</u> dem Eingriff [Bestand]			Wertstufe <u>nach</u> dem Eingriff [Planung]		Kompensationsbe- darf Öko-P. (Planung - Bestand) [- = Defizit]	
Plangebiet	14.510			14.680		+170	
Fazit: Der ermittelte Kompensationsüberschuss für das Schutzgut Boden beträgt +170 Ökopunkte .							

Legende: Wertstufe = Bedeutung

0 = keine, 1 = gering – mäßig, 2 = mittel, 3 = hoch, 4 = sehr hoch

5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Tabelle 5.2: Ermittlung des Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestand (<i>Biotoptypnr. nach ÖKVO</i>) (Vgl. Abb. 2.2)	Umfang (m²) und St.	Wert vor dem Eingriff	
		Öko-P./m²	Öko-P. ges.
Maßnahme A 4	1.232	0	0
Grasreiche Ruderalflora (35.64)	69	11	760
Gebüsch (42.20)	318	16	5.090
Einzelbäume (45.30 b) (StU 50 cm)	4	300	1.200
Gebäude Pilzzucht (60.10)	506	1	510
Kleine Grünfläche (60.50)	55	4	220
Summe Bestand:	2.180		7.780
Planung (planintern) (<i>Biotoptypnr. nach ÖKVO</i>) (vgl. Planzeichnung Bebauungsplan)	Umfang (m²) und St.	Wert nach dem Eingriff	
		Öko-P./m²	Öko-P. ges.
Maßnahme A 4	1.232	0	0
Grasreiche Ruderalflora (35.64)	345	11	3.800
Gebäude (60.10)	66	1	70
Nebenanlagen (60.10)	18	1	20
Weg mit wassergebundener Decke (60.23)	28	2	60
Kleine Grünfläche (60.50)	23	6	90
Dachbegrünung (60.60)	468	6	2.810
Summe Planung	2.180		6.850
Ermittlung Kompensationsbedarf	Wert vor dem Eingriff [Bestand]	Wert nach dem Eingriff [Planung]	Kompensationsbedarf Öko-P. (Planung - Bestand) [- = Defizit]
Plangebiet	7.780	6.850	-930
Fazit: Der ermittelte Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen und Tiere beträgt -930 Ökopunkte			

Legende: Wertspanne = Bedeutung

1 - 4 = sehr gering, 5 - 8 = gering, 9 - 16 = mittel, 17 - 32 = hoch, 33 - 64 = sehr hoch

5.3 Fazit / Zusammenfassung Kompensationsbedarf

Tabelle 3: Übersicht Kompensationsbedarf

Kompensationsbedarf Schutzgut Boden	+170 Ökopunkte
Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere	-930 Ökopunkte
Summe Kompensationsbedarf	-760 Ökopunkte

Unter Zugrundelegung der Maßnahmen zur Minderung und Ausgleich innerhalb des Plangebiets wurde ein verbleibender Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere in Höhe von -440 Ökopunkten ermittelt.

5.4 Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen

Um den Eingriff zu kompensieren, wurden bereits im Vorfeld Ausgleichsmaßnahmen in die Planung integriert. Bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen

5.5 Planinterne Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs

Zur Verringerung des Eingriffs in das Schutzgut „Boden“ und das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ sind drei planinterne Maßnahmen geplant.

7.1 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.

7.6 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.

5.5.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten sind mehrere Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Diese sind in der folgenden Tabelle aufgelistet. Eine genaue Übersicht über den Inhalt der Maßnahmen bietet die artenschutzrechtliche Prüfung (PUSTAL 2025).

Tabelle 5.4: Übersicht planinterne Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Art	Maßnahme
Reptilien	Reptilien sind vor Beginn der Baufeldräumung fachgerecht zu vergrämen. Die Funktionsfähigkeit ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nachzuweisen.
Vögel	Die Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist eine Fällung bzw. Abbruch nur zulässig ab Ende oder vor Beginn der Vogelbrutzeit. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal nachzuweisen.
Vögel	Zur Vermeidung von Vogelschlag sind an großflächigen Fensterfronten geeignete Maßnahmen (z. B. Einbau von für Vögel sichtbare Scheiben, Vogelschutzglas oder andere vergleichbare Maßnahmen) zu treffen. Auf die Arbeitshilfe der SCHWEIZERISCHEN VOGELWARTE SEMPACH (2012) wird verwiesen.
Fledermäuse	Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. November – 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist ein Abbruch nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn die Strukturen nicht durch Fledermäuse genutzt werden. Dies ist durch Einbezug von Fachpersonal nachzuweisen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Fledermäuse	Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie 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. Die Beleuchtung ist so anzupassen, dass in Richtung der Wochenstubenquartiere keine Beeinträchtigung entsteht. Hierfür ist ein Beleuchtungskonzept erforderlich. Nachtbaustellen oder nächtliche Beleuchtung der Baustellen sind unzulässig. In Ausnahmefällen ist eine Beleuchtung unter Einsatz eines lichtundurchlässigen Sichtschutzzauns zulässig.
Fledermäuse	Nachtbaustellen oder nächtliche Beleuchtung der Baustellen sind unzulässig. In Ausnahmefällen ist eine Beleuchtung unter Einsatz eines lichtundurchlässigen Sichtschutzzauns zulässig.

5.5.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen / CEF-Maßnahmen

Die folgende Tabelle listet die geplanten artenschutzrechtlichen Maßnahmen mit Bezug zu den jeweiligen Arten auf. Eine genaue Übersicht über den Inhalt der Maßnahmen bietet die artenschutzrechtliche Prüfung (PUSTAL 2025).

Tabelle 5.5: Übersicht planexterne artenschutzrechtliche Maßnahmen

Art	Maßnahme
Reptilien	Im Rahmen der CEF-Maßnahme (Maßnahme M 2) ist vor der Vergrämung ein Ersatzlebensraum innerhalb der festgelegten Maßnahmenfläche gemäß Planvorgaben zu schaffen.
Fledermäuse	Als Ersatz für den Verlust der potenziellen Sommertagesquartiere sind 3 Fledermauskästen (Tagesquartier-Kästen) im Plangebiet oder der Umgebung fachgerecht aufzuhängen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Funktionsfähigkeit ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nachzuweisen. Der Standort der Ausgleichsmaßnahme ist in Abstimmung mit der UNB festzulegen.

5.6 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

5.6.1 Alternativenprüfung planexterner Ausgleichsmaßnahmen i. S. § 15 (3) BNatSchG

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen (§ 15 (3) BNatSchG).

5.6.2 A 1 Waldumbau

Aufgrund der Unterschreitung des Waldabstandes gemäß LBO wurde zusammen mit der unteren Forstbehörde und der unteren Naturschutzbehörde der Umbau der angrenzenden Waldflächen in einen Niederwaldartigen Bestand (Gestuffer Waldrand). Dabei sind prägende Einzelbäume, insbesondere eine Eiche, zu erhalten.

Tabelle 5.6: Ermittlung der Ökopunkte für den Oberbodenauftrag

Bestand (planextern)	Umfang (m²)	Wert vor der Maßnahme	
		Öko-P./m²	Öko-P. ges.
Forstwirtschaftliche Flächen Naturferne Bestockung (59.20) (Fichten und Kiefern)	1.556	16	24.896
Summe Bestand:	1.556		24.896
Planung (planextern)	Umfang (m²)	Wert nach der Maßnahme	
		Öko-P./m²	Öko-P. ges.
Forstwirtschaftliche Flächen Sukzessionswald (58.10) Naturnahe Bestockung	1.556	17	26.452
Summe Planung	1.556		26.452
Ermittlung Kompensationsbedarf	Wert <u>vor</u> der Maßnahme [Bestand]	Wert <u>nach</u> der Maßnahme [Planung]	Überschuss Öko-P. (Planung - Bestand) [- = Defizit]
Landwirtschaftliche Flächen	24.896	26.452	1.556
Fazit: Der ermittelte Überschuss durch den Waldumbau beträgt +1.556 Ökopunkte			

5.7 Gesamtergebnis Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Durch die Maßnahme wird ein Kompensationsüberschuss für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erzielt. Für das Schutzgut Boden ist keine Kompensation erforderlich.

Tabelle 5.7: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Kompensationsbedarf Schutzgut Boden	+170 Ökopunkte
Kompensationsbedarf Schutzgut Pflanzen und Tiere	-930 Ökopunkte
Ausgleichsmaßnahme M 1	+1.556 Ökopunkte
= verbleibender Bedarf (-) / Überschuss (+)	+796 Ökopunkte

Im Ergebnis wird aus baurechtlicher Sicht ein vollständiger Ausgleich erreicht.

5.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Plans auf die Umwelt

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2 a und 4 c BauGB sind geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt zu beschreiben (Punkt 3 b) der Anlage). Nachdem im Zuge der Planung bereits größte Sorgfalt darauf gelegt wurde, keine erheblichen Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Umwelt zu bewirken bzw. erhebliche Beeinträchtigungen auszugleichen, werden im Folgenden die Umweltaspekte angesprochen, für die solche Auswirkungen auch unter Beachtung aller Vorgaben der bereits durchgeführten Gutachten, Planungen und Sanierungskonzepte möglicherweise zu erwarten sind (eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen). Folgende Maßnahmen zur Überwachung absehbarer **erheblicher** Umweltwirkungen sind vorgesehen:

Tabelle 5.8: Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Umweltaspekt	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	Termine (Empfehlung)
 Boden	- Überwachung, dass Versiegelungen, die über die Festsetzungen hinausgehen, nicht stattfinden - Überwachung der getrennten Niederschlagswasserableitung	- Baustellenkontrolle - Prüfung der Bauanträge
 Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt	- Überprüfung der Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege). - Ökologische Baubegleitung - Überwachung artenschutzrechtlicher Maßnahmen	- Kontrolle während der Herstellung: Artenwahl, Anzahl - Fertigstellungs- und Entwicklungskontrolle - Weitere Prüfung der Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichsmaßnahmen im 5-Jahresrhythmus: Entwicklung der Maßnahmen, Pflege

Zuständig für die Überwachung ist die Gemeinde Cleebornn als Träger des Bauleitplanverfahrens. Die an der Bauleitplanung beteiligten Behörden sind verpflichtet, die Gemeinden über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen (für das Plangebiet siehe Tabelle) zu informieren.

6 Zusammenfassung

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „**Erlebnispark Tripsdrill – Wirtschaftsgebäude Pilzzucht**“, im Gewann Sommerrain, im Süden von Cleeborn macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach BauGB erforderlich.

2. Verfahrensablauf

Es ist geplant die Entscheidung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens in der Gemeinderatsitzung am 17.10.2025 zu treffen.

3. Kurzbeschreibung des Plangebiets und des Vorhabens

Die Größe des Plangebiets umfasst ca. 0,22 ha. Das Plangebiet befindet sich ca. einen Kilometer südöstlich der Gemeinde Cleeborn, im Gewann „Sommerrain“, zwischen dem Erlebnispark und dem Wildparadies Tripsdrill auf einer Höhe von ca. 310 m über NHN. Derzeit befindet sich das ehemalige Gebäude der Pilzzucht dort. Dieses wird abgebrochen.

In den betreffenden Bereichen sind Technikräume, Stellflächen (z.B. für Betriebsautos, Anhänger o.Ä.) und mehrere Lager- und Kühlräume (z.B. für Geräte oder Futter) verortet, die teilweise durch Oberlichter natürlich belichtet werden. Im Osten ermöglicht eine Stützmauer mit Geländeabtrag einen Nebeneingang, der als zweiter Fluchtweg dient. Darüber hinaus steigert der Geländeabtrag im Osten die Aufenthaltsqualität der Personal- und Büroräume, da diese durch die Maßnahme ausreichend belichtet werden können. Zudem wird ein Sanitätsraum im neuen Wirtschaftsgebäude eingeplant, der sich am südlichen Haupteingang befindet. Das Dach wird begrünt.

4. Beurteilung der Umweltbelange

Das Plangebiet wird in diesem Umweltbericht detailliert analysiert und bewertet sowie hinsichtlich der geplanten Bebauung beurteilt. Der Ausgleichsbedarf bemisst sich nach der ökologischen Wertigkeit, dem Umfang der Eingriffsflächen und der Schwere der Beeinträchtigungen. Des Weiteren werden Maßnahmen beschrieben, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder, soweit erforderlich und möglich, ausgeglichen werden können. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist integriert. Die verschiedenen planinternen Maßnahmen zur Minderung der Eingriffserheblichkeit wirken sich unmittelbar auf die Berechnung des Ausgleichsbedarfs aus. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird durch die Maßnahme M1 Waldumbau erbracht. Somit wird aus bau- und naturschutzrechtlicher Sicht ein vollständiger Ausgleich erreicht.

Ferner sind die Regelungen zum Artenschutz des § 44 (5) BNatSchG zu beachten. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist als Anlage zum Umweltbericht beigelegt. Es werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für Reptilien und Fledermäuse und Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel erforderlich.

Datum 17.10.2025


Prof. Waltraud Pustal
Freie LandschaftsArchitektin BVDL
Beratende Ingenieurin IKBW

7 Textteil

7.1 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)

Richtlinie des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (2009/147/EG) Vogelschutz-Richtlinie

Richtlinie des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen – FFH-Richtlinie (92/43/EWG) – vom 21.05.1992, zuletzt geändert am 13.05.2013 m.W. v. 01.07.2013

Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19.12.2010 (GBl. vom 28.12.2010)

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)

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über Technische Baubestimmungen (VwV TB) vom 12.12.2022 (GBl. 2022, S. 1187)

7.2 Begründung

Die Textfestsetzungen leiten sich aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit Planungsempfehlungen (Umweltbericht) und Artenschutzrechtlichen Prüfung ab.

7.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

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

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.

Bauweise

§ 9 (1) 2. BauGB, § 22 BauNVO

Für das Sondergebiet ist ein Einzelhaus festgesetzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2. BauGB, § 23 BauNVO

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

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.

Führungen von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) 13. BauGB

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

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 bewirtschaftet werden.

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

§ 9 (1) 20. BauGB, § 38 (1) 15 LBO

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

Reptilienschutz

Vor Beginn der Baufeldräumung sind Reptilien fachgerecht zu vergrämen. Im Rahmen der CEF-Maßnahme (Maßnahme M 2) ist vor der Vergrämunng 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 Habitatelelemente für Reptilien zu schaffen, die gemäß dem VEP(Plannummer 2.3) nicht als potenzielle Fläche für Photovoltaikanlagen ausgewiesen sind.

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.

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.

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.

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

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.

Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25b. BauGB

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.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

7.5 Hinweise

1 Artenschutz

.

§ 39 (5) BNatSchG

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 Umweltfreundliche Beleuchtung

2 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 gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege oder die Gemeinde Cleeborn 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.

! Dach- und Fassadenbegrünung

.

Dach- und Fassadenbegrünung werden empfohlen.

(Regenerative Energienutzung

.

Kollektoren und Solarzellen (Fotovoltaik) sind zulässig.

! 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.

8 Literatur und Quellen

Gesetze, Rechtsverordnungen:

- 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)
- Richtlinie des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (2009/147/EG) Vogelschutz-Richtlinie
- Richtlinie des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen – FFH-Richtlinie (92/43/EWG) – vom 21.05.1992, zuletzt geändert am 13.05.2013 m.W. v. 01.07.2013
- Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19.12.2010 (GBl. vom 28.12.2010)
- 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)
- Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über Technische Baubestimmungen (VwV TB) vom 12.12.2022 (GABl. 2022, S. 1187)

Sonstige Literatur und Quellen

- GELLERMANN, MARTIN & SCHREIBER, MATTHIAS: Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren, Schriftenreihe Natur und Recht Band 7. Berlin 2007
- LÄNDERAUSSCHUSS FÜR IMMISSIONSSCHUTZ (2000): Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen. Beschluss vom 10.05.2000
- LAUFER, HUBERT: Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechsen. In: LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg) (Hrsg.): Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg, Band 77. Karlsruhe 2014
- PUSTAL, W. (1994): Ökologischer Steckbrief[®] – Instrument für eine problemorientierte Landschafts- und Stadtplanung. Hrsg.: Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung
- SCHUMACHER, JOCHEN & FISCHER-HÜFTLE, PETER: Bundesnaturschutzgesetz Kommentar, 2. Auflage, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart 2011
- SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & C. SUDFELDT (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell

Bodenbewertungsdaten:

- RP F (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Hrsg.) (2025): LGRB-Kartenviewer –<https://maps.lgrb-bw.de/> [abgerufen am 29.09.2025]

Grundlagen Naturraum:

- MELUF (MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND FORSTEN BW, HRSG.) (1981): Freiräume in Stadtlandschaften Reutlingen-Tübingen. Freiburg i. Br.

LUBW:

- LFU LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG) (jetzt LUBW) (Hrsg.) (2002): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg Naturschutz-Praxis. Fachdienst Naturschutz Landschaftspflege 1
- LUBW (LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG) (Hrsg.) (2005a): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung. Abgestimmte Fassung Oktober 2005
- Dto. (Hrsg.) (2005b): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Bearbeitung: Peter Vogel, Thomas Breunig
- Dto. (2018): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, 5. Auflage, Karlsruhe
- Dto. (2024): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe. Fortschreibung 2024
- LUBW (LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG) (2025): LUBW-Homepage, Kartendienst online, Abruf Daten und Schutzgebiete für das Plangebiet am 29.09.2025, Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19
- LUBW & LGL (2015): Daten aus dem Räumlichen Informations- und Planungssystem (RIPS) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW), Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Lichtimmissionen:

- LAI (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) (2015): Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen

Regionalplan:

Regionalverband Heilbronn-Franken (2020): Regionalplan Heilbronn-Franken

Topographische Karten:

LGL (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg) (2019): Topographische
Karte 1 : 25.000, Blatt 6920 Brackenheim

9 Anlagen

- Anlage 1: Bauherreninformation
Klimawandel – Versickerung und Verdunstung durch innovative Pflasterbeläge
Unterschiedliche Pflasterbeläge für das Prinzip Schwammstadt
- Anlage 2: Bauherreninformation
Klimawandel – Dachbegrünung und Photovoltaik
- Anlage 3: Bauherreninformation
Insektenschutz – Beleuchtungsanlagen
Innovative Lichtkonzepte, mehr Umweltschutz, weniger Lichtverschmutzung
- Anlage 4: **Artenschutzrechtliche Prüfung**
(separates Gutachten)
- Anlage 5a/b: **Natura-2000 VP**
(separates Gutachten)

9.1 Anlage 1: Bauherreninformation

Klimawandel – Versickerung und Verdunstung durch innovative Pflasterbeläge

Unterschiedliche Pflasterbeläge für das Prinzip Schwammstadt

Stand: 2020/2021

Wasserdurchlässige Straßenbeläge

Bei durchlässigen Straßenbelägen fehlen kleine Partikel im Material und es entstehen somit 5 – 30 % mehr Luftporen. Diese führen einerseits zu einer geringeren Wärmeleitfähigkeit und gewährleisten andererseits, dass Wasser in den Boden eindringen kann und bei Erhitzen des Materials **verdunsten und dadurch kühlend wirken** kann.

Wasserdurchlässige Pflasterbeläge mit hoher Verdunstungsleistung

Wasserdurchlässige Pflasterbeläge wurden Anfang der 90er Jahre entwickelt, um das Niederschlagswasser direkt zur Versickerung zu bringen. Oberflächenabfluss sollte vermieden und die Grundwasserneubildung erhöht werden. Da solche Beläge in Deutschland laut Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächenbefestigungen (MVV) dauerhaft mindestens 270 l/(s·ha) versickern sollen [1], was deutschlandweit in etwa einem 10-minütigen Regen mit einem Wiederkehrintervall von einem Mal in fünf Jahren entspricht, wirken sie abflusssäufend bei Starkregenereignissen.

Immer mehr rückt der gesamte Wasserhaushalt eines Siedlungsgebietes in den Vordergrund. Dabei bekommt neben dem Oberflächenabfluss und dem Sickerwasser die Verdunstung eine hohe Bedeutung. Ziel einer Wasserhaushaltsbilanzierung für Siedlungsgebiete des neuen Arbeitsblattes A 102 der DWA ist es daher, den Zustand vor der Bebauung in Hinsicht auf den Wasserhaushalt zu erhalten [3]. Dies bedeutet, dass in der Regel mindestens 50 % des Niederschlages evapotranspirieren sollten.

Pflastersystem zur Verdunstung

Ein neu entwickeltes Pflastersystem wurde auf die Verdunstungsleistung geprüft. Es besteht aus Betonsteinen nach DIN EN 1338 [5] mit gefügedichtem Vorsatz und haufwerksporigem Kernbeton (Abbildung 1). Über die Fugen gelangt der Niederschlagswasserabfluss in den porösen Kernbeton. In der Abbildung wurde der Betonstein in eine Wanne mit Wasser gesetzt. Deutlich zu erkennen ist, dass das Wasser im Bereich des haufwerksporigen Betons gespeichert wird. Der Porenraum wird allerdings nicht vollständig gefüllt, so dass es bei Frost zu keinen Schäden durch eine Ausdehnung des Wassers kommen kann. Der Versickerungs- und Verdunstungsprozess verläuft über die mindestens 5 mm breiten Fugen bei einem flächenbezogenen Fugenanteil von 5 % bis zu 10 %. Der Betonstein speichert Regenwasser im feinporigen Kernbeton unter der undurchlässigen Deckschicht. Das System besitzt die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (abZ) des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) (Z-84.1-14).

Abbildung: Detailaufnahme vom zweilagigen Hybrid-Pflasterstein mit undurchlässigem Vorsatz.



Da die Deckschicht undurchlässig ist, fallen Probleme von komplett haufwerksporigen Betonsteinen wie eine größere Frostempfindlichkeit, geringere Druckfestigkeit, Ausblühungserscheinungen durch aufsteigendes Wasser und Algenbildung durch mögliche hohe Feuchtigkeit an der Oberfläche weg. Außerdem lassen sich die Oberflächen vielfältiger gestalten, da die Steine geschliffen oder gestrahlt werden können. Typische Einsatzbereiche sind Parkplätze, Wohn- und Anliegerstraßen, Stadt- und Dorfplätze sowie Verkehrsflächenbefestigungen für Industrie und Gewerbe. Grundsätzlich lassen sich Belastungsklassen für Lkw realisieren.

Quelle:

Burkhardt, M, Graf, C. (Hrsg.): *Regenwetter weiterdenken – Bemessen trifft Gestalten. Tagungsband Aqua Urbanica 2019, HSR Hochschule für Technik, Rapperswil, Schweiz, S. 281, 2019.*

DOI: 10.5281/zenodo.3384207

Als Beispiel für ein realisiertes Plangebiet ist u. a. das Plangebiet „Graben, Vorderer tiefer Graben“ in Talheim (LK Heilbronn) zu nennen.

Beispiel



Bsp. Talheim (2020) Bauphase erkennbar: mit Vorsatz geformte Betonsteine



Bsp. Talheim (2020) Fotos: Büro Pustal

9.2 Anlage 2: Bauherreninformation

Klimawandel – Dachbegrünung und Photovoltaik

Stand: 2023

Dachbegrünung: Festsetzung des Bebauungsplans

Erläuterung: Die verbindlich festgesetzte Dachbegrünung in Höhe von 15 cm Substratauflage ist in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz mit 6 Ökopunkten (Biotoptyp „Garten 60.60“) je m² beim Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ zuzüglich 2 Ökopunkte je m² beim Schutzgut Boden berücksichtigt. Bei geringerer Auflage reduziert sich der anrechenbare Ökopunktwert um die Hälfte. Die zwingend festgesetzte Verwendung von Photovoltaik entspricht den rechtlichen Zielen des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (2023). Die festgesetzte Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik entspricht dem Stand der Technik.

Photovoltaik: Hinweis des Bebauungsplans

Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Nach § 23 (1) Nr. 1 KlimaG BW sind auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu installieren. Gleichfalls ist nach § 23 (1) Nr. 2 KlimaG BW beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren. Diese Pflichten entfallen, sofern ihre Erfüllung sonstigen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht.

Die Pflicht zur Dachbegrünung bleibt von dieser Regelung unberührt.

Erläuterung: Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaik

Gründächer erfüllen vielerlei Funktionen, z. B. ihre schützende Wirkung für die Dachabdichtung, ihre Wärmedämmung, ihr Regenwasserrückhalt oder ihre ökologische Ausgleichsfunktion. Nun kommt ein weiterer Nutzen hinzu: die Nutzung der Sonnenenergie zur Stromerzeugung (Photovoltaik) oder Warmwasseraufbereitung bzw. zur Heizungsunterstützung (Solarthermie). Denn Flachdächer gehören in Bezug auf eine Solaranlage zu den dankbarsten Standorten, weil die Solarmodule auf den idealen Neigungswinkel (in unseren Breiten sind dies 30°) und auf die ideale Südausrichtung bestens eingestellt werden können.

War bisher oftmals in kommunalen Begrünungs-Festsetzungen die Klausel enthalten, dass auf eine Begrünung verzichtet werden kann, wenn stattdessen das Dach zur solaren Energiegewinnung genutzt wird, so hat sich mittlerweile das Wissen und Verhalten verändert. Heute muss kein Bauherr mehr die Entscheidung treffen – Dachbegrünung oder Solarnutzung. Ganz im Gegenteil: Aus der Dachbegrünung und der Solarnutzung ergeben sich wesentliche Synergieeffekte:

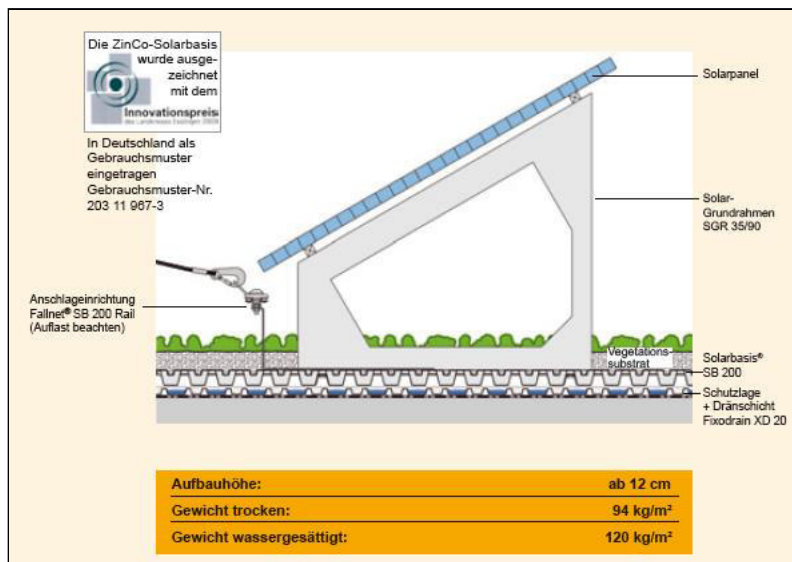
Ein wesentlicher Synergieeffekt ergibt sich bereits in der Ausführung, da der Begrünungsaufbau einen erheblichen Anteil der Auflast darstellen kann, die für die Windsogsicherung der Solaranlage notwendig ist.

Begrünte Dächer sorgen dafür, dass Photovoltaikanlagen im Sommer mehr Leistung bringen. Der Wirkungsgrad der meisten Photovoltaik-Module sinkt, wenn sich die Betriebstemperatur über 25°C aufheizt. Als grobe Faustformel gilt: 0,5 % Leistungsverlust pro Kelvin Aufheizung des Moduls. Da sich eine nackte Dachfläche an einem heißen Sommertag bis über 80°C aufheizt, eine begrünte Dachfläche aber nur bis ca. 35 °C, erzielen Solarmodule, die mit einer Dachbegrünung kombiniert werden, eine höhere Leistung.

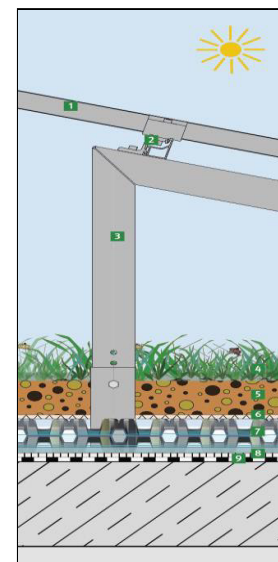
Beispiel



Konstruktionsbeispiele verschiedener Anbieter



Quelle: Planungshilfe der Firma Zinko (2021)



Konstruktionssystematik der Firma Optigrün (2021)

Information des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg

Der Klimawandel gehört zu den größten Herausforderungen unserer Zeit. Um ihm wirksam entgegenzuwirken, ist ein engagierter Klimaschutz unerlässlich. Den gesetzlichen Rahmen für die Klimaschutzpolitik des Landes setzt das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW).

Das Klimaschutzgesetz ist am 31. Juli 2013 in Kraft getreten. Im Jahr 2020 wurde es umfassend weiterentwickelt. Seit 24. Oktober 2020 ist die Novelle des Klimaschutzgesetzes in Kraft. Am 06. Oktober 2021 hat der Landtag eine weitere Novelle verabschiedet. Am 11.02.2023 ist das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg in Kraft getreten. Es ersetzt das bis dahin gültige Klimaschutzgesetz BW.

Eine aktuelle Version des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes finden Sie auf den Internetseiten von Landesrecht BW. Zentrales Element des Klimaschutzgesetzes sind die Klimaschutzziele für die Jahre 2030 und 2040. Sie geben die Richtung für die Klimapolitik des Landes vor. Mit einem regelmäßigen Monitoring überprüft die Landesregierung die Erreichung der Klimaschutzziele. Falls sich abzeichnet, dass diese nicht erreicht werden, beschließt die Landesregierung zusätzliche Maßnahmen. Daneben enthält das Klimaschutzgesetz auch konkrete Maßnahmen. Dazu zählen insbesondere die kommunale Wärmeplanung und die Pflicht, zur Installation von Photovoltaikanlagen.

Quelle: <https://um.baden-wuerttemberg.de/de/klima/klimaschutz-in-bw/klimaschutz-und-klimawandelanpassungsgesetz-baden-wuerttemberg>

9.3 Anlage 3: Bauherreninformation

Insektenschutz – Beleuchtungsanlagen

Innovative Lichtkonzepte, mehr Umweltschutz, weniger Lichtverschmutzung

Stand: 2020/2021/2024

Festsetzung des Bebauungsplans:

Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten:

Gemäß § 21 Abs. 1 NatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Für die Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind daher umweltverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden z. B. LED-Leuchten (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). Auf die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (2015) und jeweils aktuelle Hinweise des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Reaktorsicherheit (BMU) sowie des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) wird hingewiesen.

Warmweißes Licht ist besser

Damit die zumeist nachtaktiven Insekten nicht bis zur tödlichen Erschöpfung Straßenlaternen umkreisen, sollte statt einem kaltweißen Licht, eine warmweiße, ins gelbliche gehende Lichtfarbe verwendet werden.



Quelle: Die Mitarbeiter der ehrenamtlichen Initiative "Projekt Sternepark Schwäbische Alb" setzen sich für die Reduzierung von Lichtimmissionen und für umweltgerechte Außenbeleuchtung ein. Sternepark Schwäbische Alb.

Entscheidend ist, wie das Licht gelenkt wird

Wichtig zur Vermeidung von Lichtverschmutzung ist außerdem die Lichtlenkung. Künftig soll kein Licht in Richtung Himmel abstrahlen können und Streulicht vermieden werden.

Teil des Biodiversitätsgesetzes

Seit 1. Januar 2021 gilt in Baden-Württemberg ein neues Gesetz zum Erhalt der Artenvielfalt. Das besagt unter anderem, dass neue Beleuchtungen im öffentlichen Raum insektenfreundlich sein müssen. Bis 2030 sollen alle bestehenden entsprechend umgerüstet sein. Damit will das Land die Lichtverschmutzung reduzieren und zum Erhalt der Artenvielfalt beitragen.

§ 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (Auszug)

Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen, Himmelsstrahler

(1) Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden. (...).

9.4 Anlage 4: Artenschutzrechtliche Prüfung

(Separates Gutachten)

9.5 Anlage 5: Natura-2000 VP

9.5.1 Anlage 5a: Formblatt FFH-Gebiet

(Separates Gutachten)

9.5.2 Anlage 5b: Formblatt SPA-Gebiet

(Separates Gutachten)

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

(Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB)

zwischen

**der Gemeinde Cleebronn
vertreten durch Herrn Bürgermeister Vogel**

– Gemeinde genannt –

und

Familie Fischer KG

– nachstehend Eigentümer genannt –

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 7145, Gemarkung Sommerrain. Das Grundstück Flst. Nr. 7145 ist mit Gebäuden einer ehemaligen Pilzzucht bebaut. Aufgrund der Notwendigkeit eines Wirtschaftsgebäudes zur Bewirtschaftung des Erlebnispark und Wildparadies Tripsdrill sollen die Grundstücke einer neuen Nutzung zugeführt werden.

§ 1

Vertragsgegenstand

(1) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstückes 7145. Auf diesem befindet sich das Vertragsgebiet. Dieses ist in dem beigefügten Lageplan rot umrandet (Anlage 1).

(2) Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Vertragsgebiet ein eingeschossiges Gebäude mit unter anderem einer Futterküche, einem Fuhrpark, Umkleideräumen, einem Aufenthaltsraum sowie einem Büro zu errichten.

§ 2 Verfahren

(1) Der Vorhabenträger hat den Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplans vorgelegt, der aus einem Plan mit bauleitplanerischen Festsetzungen für das Vorhaben (Vertragsplan, Anlage 2) sowie der Begründung für den Vertragsplan (Anlage 3) besteht.

(2) Der Vorhabenträger hat die Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB beantragt. Die Gemeinde hat hierauf einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss am _____ beschlossen, der am _____ bekannt gemacht wurde. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass auf den Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kein Anspruch besteht.

§ 3 Durchführung des Vorhabens

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet auf eigene Kosten und im eigenen Namen nach den Regelungen dieses Vertrags.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben bei der Baugenehmigungsbehörde einzureichen. Soweit rechtlich und tatsächlich möglich, wird der Vorhabenträger einen Bauantrag nach § 33 BauGB mit Vorliegen der Planreife des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einreichen. Spätestens ein Jahr nach Vorliegen der bestandskräftigen Baugenehmigungen für das vertragsgegenständliche Vorhaben wird der Vorhabenträger mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von weiteren 24 Monaten fertigstellen.

(3) Bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung durch den Vorhabenträger ist die Gemeinde berechtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben. In diesem Fall kann der Vorhabenträger aus dieser Aufhebung keine Ansprüche gegen die Gemeinde herleiten.

§ 4 Vorbereitungsmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger wird die auf den Vertragsgrundstücken stehenden Gebäude der ehemaligen Pilzzucht spätestens mit Vorliegen der Baugenehmigungen für das vertragsgegenständliche Vorhaben abbrechen.

(2) Die Gemeinde Cleebornn verpflichtet sich, die in § 5a beschriebene Maßnahme M1 (Herstellung eines Niederwalds auf Flst. Nr. 7146, 7100 und 6696) spätestens bis zum Vorliegen der Baugenehmigung umzusetzen.

§ 5

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Aufgrund der bestehenden Versiegelung des Vertragsgebiets durch die ursprüngliche Nutzung sind mit der vertragsgegenständlichen Bauleitplanung nur geringe keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Ein Ausgleich erfolgt im Rahmen des § 5a.

§ 5a

Waldabstand und Eingriffsregelung

(1) Die Gemeinde verpflichtet sich, auf dem in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken Flst. Nr. 7146, 7100 und 6696, Gemarkung Sommerrain, die an das Vertragsgrundstück angrenzen, einen Niederwald gemäß Maßnahme M1 des Bebauungsplans „Erlebnispark Tripsdrill – Wirtschaftsgebäude Pilzzucht“, herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahme dient der Sicherstellung des erforderlichen Abstands zwischen Wald und dem Vorhaben gemäß § 5 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg, da die gesetzlich vorgesehene Waldabstandsfläche auf dem Vorhabengrundstück nicht vollständig eingehalten werden kann.

(2) Die Gemeinde übernimmt die regelmäßige Pflege und Entwicklung des Niederwaldes in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde, sodass dauerhaft ein Niederwaldcharakter mit niedriger Vegetation erhalten bleibt. Eine Nutzung, die dem Charakter eines Niederwaldes widerspricht, wird ausgeschlossen.

(3) Zur Sicherung der Maßnahme wird zugunsten des Eigentümers des Vorhabengrundstücks Flst. Nr. 7145 eine Grunddienstbarkeit nach §§ 1018 ff. BGB im Grundbuch der Grundstücke Flst. Nr. 7146, 7100 und 6696 eingetragen. Diese Dienstbarkeit umfasst die Duldung der Niederwaldpflege und verpflichtet die Gemeinde zur dauerhaften Einhaltung der Niederwaldstruktur.

(4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Gemeinde sämtliche Kosten zu erstatten, die dieser durch die Herstellung, Pflege und unbefristete Unterhaltung der Maßnahme M1 (Niederwald) auf den Grundstücken Flst. Nr. 7146, 7100 und 6696 entstehen. Die Gemeinde stellt dem Vorhabenträger die entstandenen Kosten jährlich unter Nachweis in Rechnung. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Kosten innerhalb eines Monats nach Zugang der Rechnung zu erstatten.

Die Verpflichtung zur Kostenerstattung gilt dauerhaft und ist auch von Rechtsnachfolgern des Vorhabenträgers zu erfüllen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Verpflichtung im Falle einer Veräußerung des Grundstücks Flst. Nr. 7145 auf seinen Rechtsnachfolger zu übertragen.

§ 5c **Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche artenschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Erlebnispark Tripsdrill – Wirtschaftsgebäude Pilzzucht“ vollständig, fachgerecht und fristgerecht umzusetzen. Diese betreffen insbesondere Maßnahmen zum Reptilien-, Brutvogel- und Fledermausschutz, den Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag.

(2) Die erforderlichen Maßnahmen sind gemäß den im Bebauungsplan sowie dessen Begründung und Umweltbericht genannten Anforderungen auszuführen.

(3) Die ordnungsgemäße Umsetzung ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren. Die Auswahl der fachlich geeigneten Person erfolgt im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

(4) Die Verpflichtung ist bei Veräußerung des Grundstücks auf Rechtsnachfolger zu übertragen.

§ 6 **Herstellung von Erschließungsanlagen**

Das Vertragsgebiet ist bereits vollständig über die Straße Michaelsberg und die Kreisstraße K2069 erschlossen gemäß § 123 BauGB. Vorhabenbedingte Erschließungsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

§ 7 **Kostentragung**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrags und die Kosten seiner Durchführung sowie der erforderlichen Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

§ 8 **Veräußerung der Grundstücke/Rechtsnachfolge**

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen, insbesondere die Verpflichtung zur Kostenerstattung gemäß § 5a Abs. 4, seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

(2) Die vollständige oder teilweise Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet bedarf der Zustimmung der Gemeinde, die diese nur verweigern darf, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der vereinbarten Ausführungsfristen gefährdet ist.

§ 9

Vertragswirksamkeit

(1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Inhalt des Vertragsplans (Anlage 2) in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung für das vertragsgegenständliche Vorhaben nach § 33 BauGB bestandskräftig erteilt ist.

(2) Die vollständige oder teilweise Veräußerung von Grundstücken im Vertragsgebiet bedarf der Zustimmung der Gemeinde, die diese nur verweigern darf, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der vereinbarten Ausführungsfristen gefährdet ist.

§ 10

Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, in einem solchen Fall die unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen, die dem angestrebten Zweck möglichst nahekommt.

(3) Der Vertrag ist unter Berücksichtigung der gemeindlichen Planungshoheit sowie des Zwecks des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auszulegen.

(4) Der Vertrag wird in zwei gleichlautenden Ausfertigungen unterzeichnet, von denen jede Partei eine Ausfertigung erhält.

Cleebronn, den

Für die Gemeinde:

Vogl, Bürgermeister

Cleebronn, den

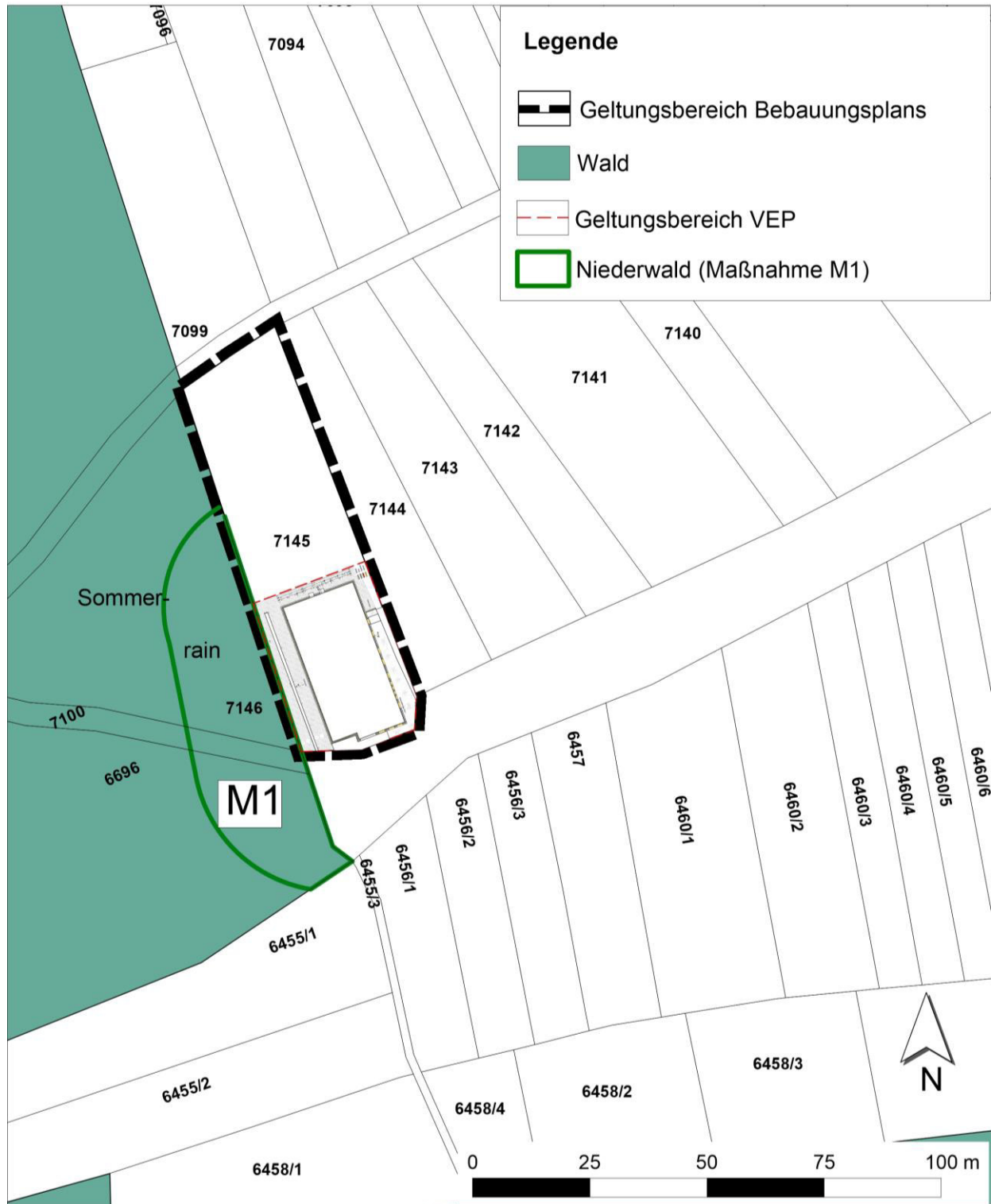
Für den Eigentümer:

Familie Fischer KG

Anlage zum öffentlich-rechtlichen Vertrag

- 1.** Lageplan Vertragsgebiet (Geltungsbereich VEP) mit Maßnahme M1
- 2.** Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erlebnispark Tripsdrill – Wirtschaftsgebäude Pilzzucht“

Anlage 1 **Lageplan des Vertragsgebiets (Geltungsbereich VEP)** **mit Maßnahme M1**



Gemeinde Cleebronn
Gemarkung Sommerrain
Landkreis Heilbronn

**Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum vorhaben-
bezogenen Bebauungsplan „Erlebnispark Tripsdrill –
Wirtschaftsgebäude Pilzzucht“**

Zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan § 12 BauGB:

Proj.-Nr. 54523

Datum: 17.10.2025

Cleebronn, den

Gefertigt: 17.10.2025

Thomas Vogl, Bürgermeister

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 Vorhaben- und Erschließungsplans

(Siehe zeichnerische Pläne)

Plannummer: Planbezeichnung:

VEP 2.1	Vorhaben- und Erschließungsplan, Lage des Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grundriss und Maßen
VEP 2.2	Vorhaben- und Erschließungsplan, Lagepläne Maße des Vorhabens und Abstandsflächen
VEP 2.3	Vorhaben- und Erschließungsplan, Grundriss und Draufsicht
VEP 2.4	Vorhaben- und Erschließungsplan, Entwässerung
VEP 2.4.1	Vorhaben- und Erschließungsplan, Anlage 1 zu VEP 1.4, Bestandsplan Abwasserleitung
VEP 2.5	Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten und Schnitte

B Begründung gemäß §12 BauGB

1 Anlass der Planung

Auf dem Flurstück Nr. 7145 der Gemarkung Sommerrain (Gemeinde Cleebronn) besteht derzeit keine planungsrechtliche Grundlage in Form eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Pilzzuchtgebäude bebaut, welches seit Jahren ungenutzt ist. Die Erlebnispark Tripsdrill GmbH & Co. KG, vertreten durch die Vorhabenträgerin Familie Fischer KG, beabsichtigt, die bestehenden Gebäude teilabzubrechen und an gleicher Stelle ein neues Wirtschaftsgebäude zur Bewirtschaftung des Wildtierparks Tripsdrill zu errichten. Ein entsprechender Bauantrag (Aktenzeichen: 2022-203179-B) wurde mit Schreiben des Landratsamts Heilbronn vom 05.07.2025 abgelehnt, da das Vorhaben im unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB) liegt und keine planungsrechtliche Privilegierung greift. Eine Genehmigung konnte insbesondere wegen Widerspruchs zum Flächennutzungsplan und wegen möglicher Zersiedelung nicht erteilt werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des konkret umrissenen Vorhabens wird daher ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt

2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung verfolgt das Ziel, mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines modernen Wirtschaftsgebäudes zur Bewirtschaftung des Erlebnispark und Wildparadies Tripsdrill zu schaffen. Das Vorhaben dient dem nachhaltigen Betrieb des Erlebnisparks und ermöglicht eine funktionale Bündelung betrieblicher Nutzungen wie Futterküche, Technik, Büro, Aufenthaltsräume sowie Sanitäts- und Umkleibereiche. Durch die unmittelbare Lage an der Vogelvoliere können innerbetriebliche Wege verkürzt und der Verkehrsaufwand minimiert werden. Die neue Nutzung ermöglicht eine effizientere Organisation des Betriebs, verbessert Arbeitsbedingungen und reduziert potenzielle Nutzungskonflikte zwischen Betriebsabläufen und Besucherbereichen. Zudem entspricht die Planung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB), da auf bereits versiegelten Flächen geplant wird.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 7145 auf einer Fläche von ca. 2.180 m². Das Grundstück befindet sich im Gewann „Sommerrain“ am Michaelsberg, im Südwesten der Gemarkung Cleebronn, Landkreis Heilbronn. Eigentümer ist die Familie Fischer KG. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt im südlichen Teil der Gemarkung. Die überbaubare Grundfläche des geplanten Wirtschaftsgebäudes beläuft sich auf ca. 495 m². Das Vorhaben erfolgt vollständig innerhalb dieses abgegrenzten Bereichs und ist durch den Vorhaben- und Erschließungsplan konkret bestimmt.

4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim mit Cleebronn ist das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) dargestellt. Es ist vollständig vom FFH-Gebiet „Stromberg“ überlagert. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Der Termin zur befindet sich noch in Abstimmung.

5 Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB)

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 2a BauGB wurde im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt.

6 Eingriffs Ausgleichsbilanz

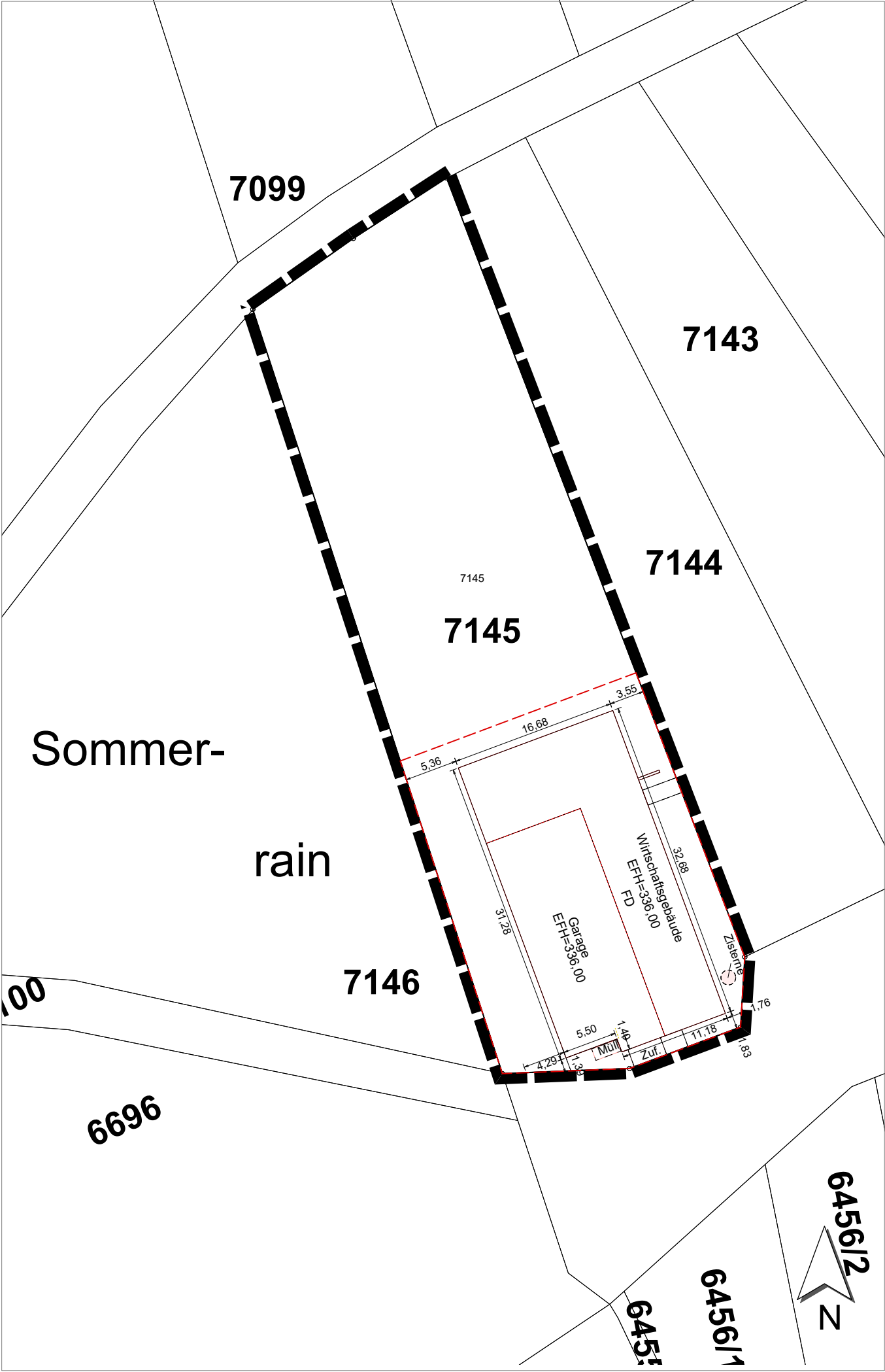
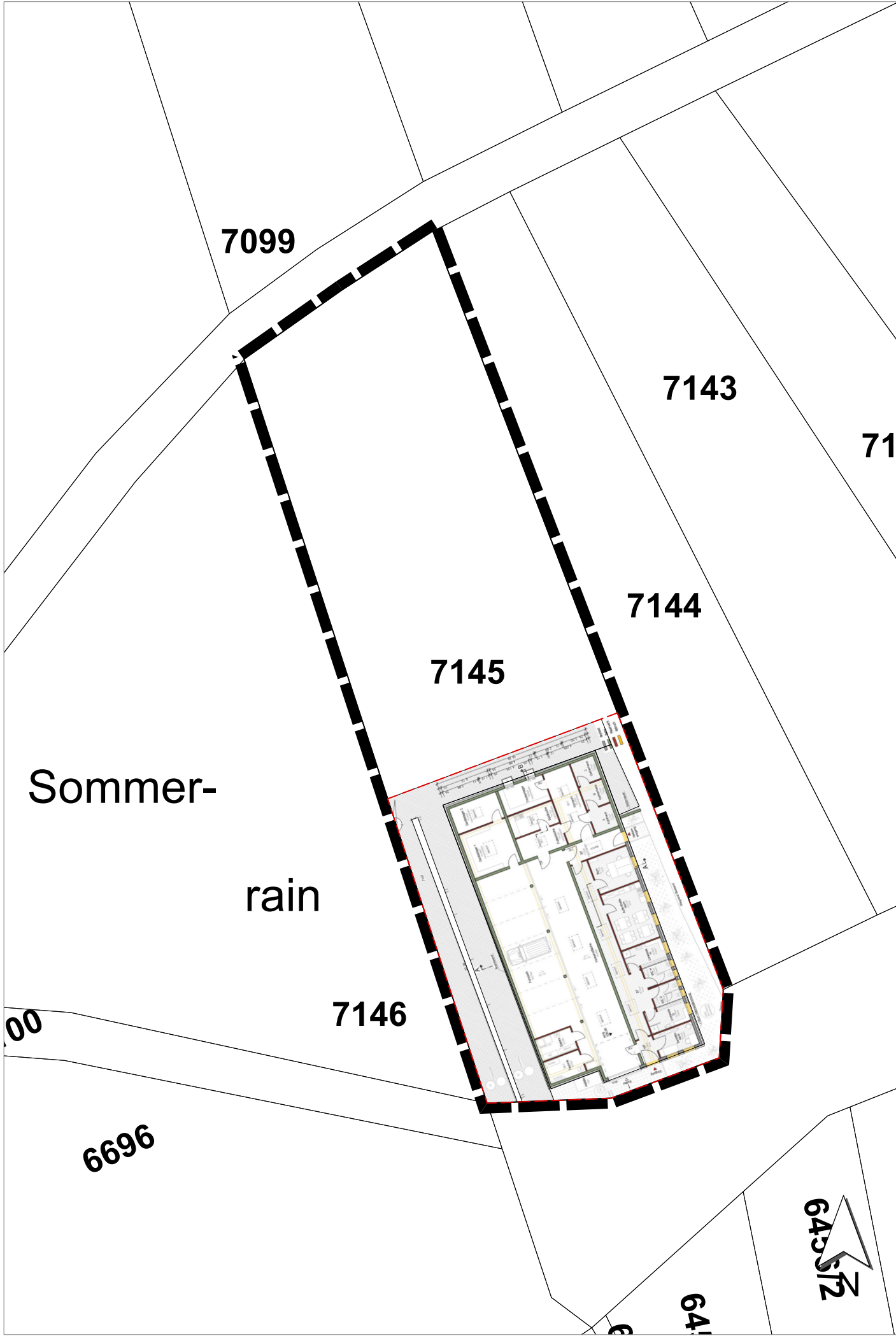
Die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Auswirkungen sind gering, jedoch nicht vollständig vermeidbar. Als Ausgleichsmaßnahmen ist vorgesehen: Waldumbau M 1

7 Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert und entspricht den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB. Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an die bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt. Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch Erweiterung der bereits vorhandenen Netze. Die Schmutzwasserentsorgung ist über ein Trennsystem vorgesehen, das an das bestehende Kanalnetz anschließt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über versickerungsfähige Oberflächen örtlich zurückgehalten und schadlos versickert, was insbesondere im Hinblick auf das bestehende Wasserschutzgebiet „Bönnigheim“ relevant ist. Der Erschließungsaufwand ist aufgrund der Nachnutzung bestehender Strukturen gering. Die technische Durchführbarkeit ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dokumentiert. Somit liegt eine vollständige Erschließung im Sinne des § 12 BauGB vor. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über einen vorhandenen asphaltierten Betriebsweg, der das Plangebiet direkt mit der K 2069 und somit mit der überörtlichen Straßeninfrastruktur verbindet. Eine Neuerschließung ist demnach nicht erforderlich.

8 Verwirklichung

Die Planung ist konkret auf ein bestimmtes Vorhaben zugeschnitten. Der erforderliche Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird zwischen der Gemeinde Cleebronn und der Familie Fischer KG abgeschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die bauliche Umsetzung erfolgt in einem Bauabschnitt, voraussichtlich im Jahr 2026. Eine ökologische Baubegleitung sowie ein Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen sind zur Qualitätssicherung vorgesehen.



Legende

-  Geltungsbereich Bebauungsplan
-  Geltungsbereich VEP

Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Erlebnispark Tripsdrill - Wirtschaftsgebäude Pilzzucht"

Gemeinde Cleebronn, Gemarkung Sommerrain, Landkreis Heilbronn

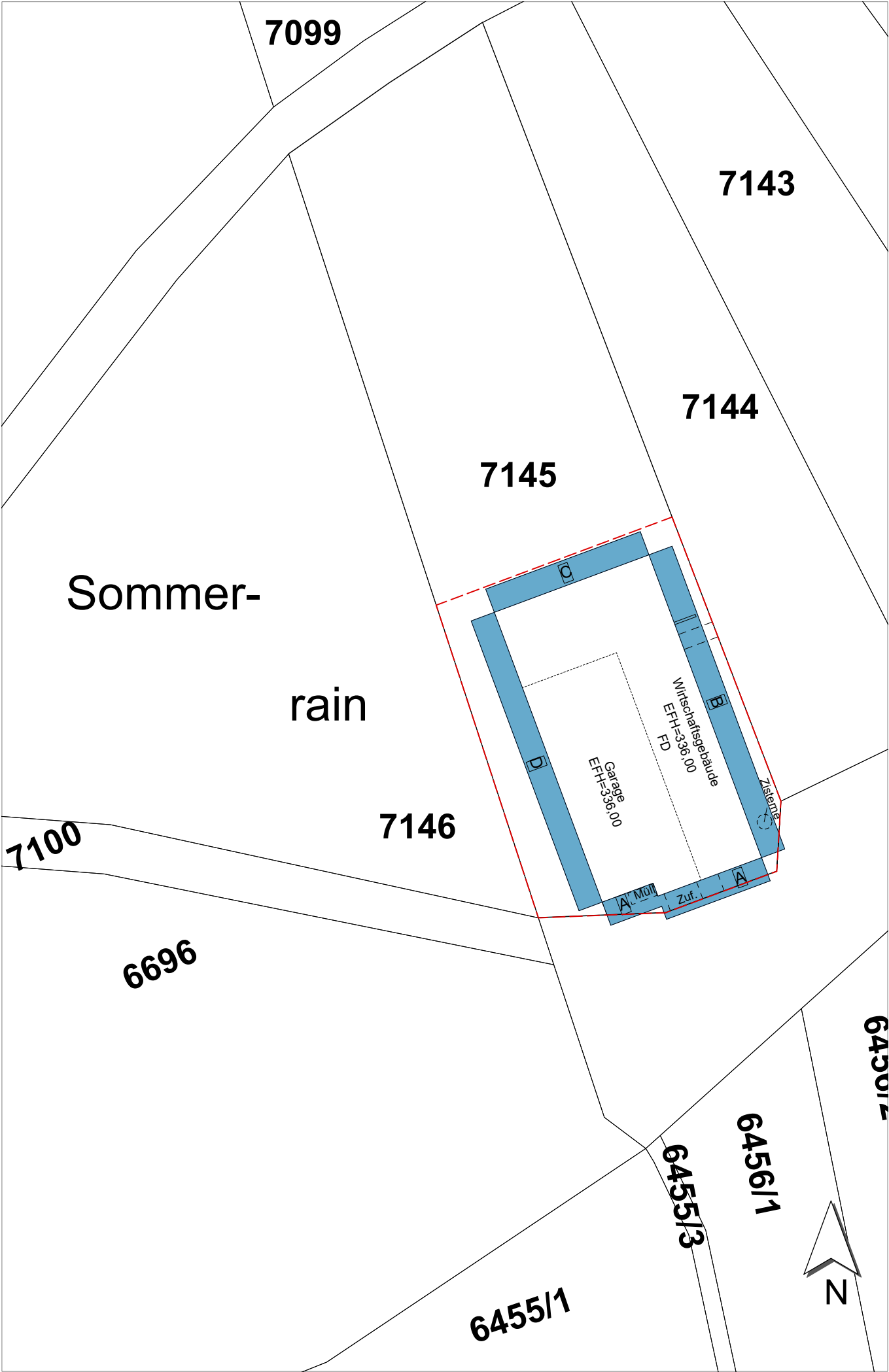
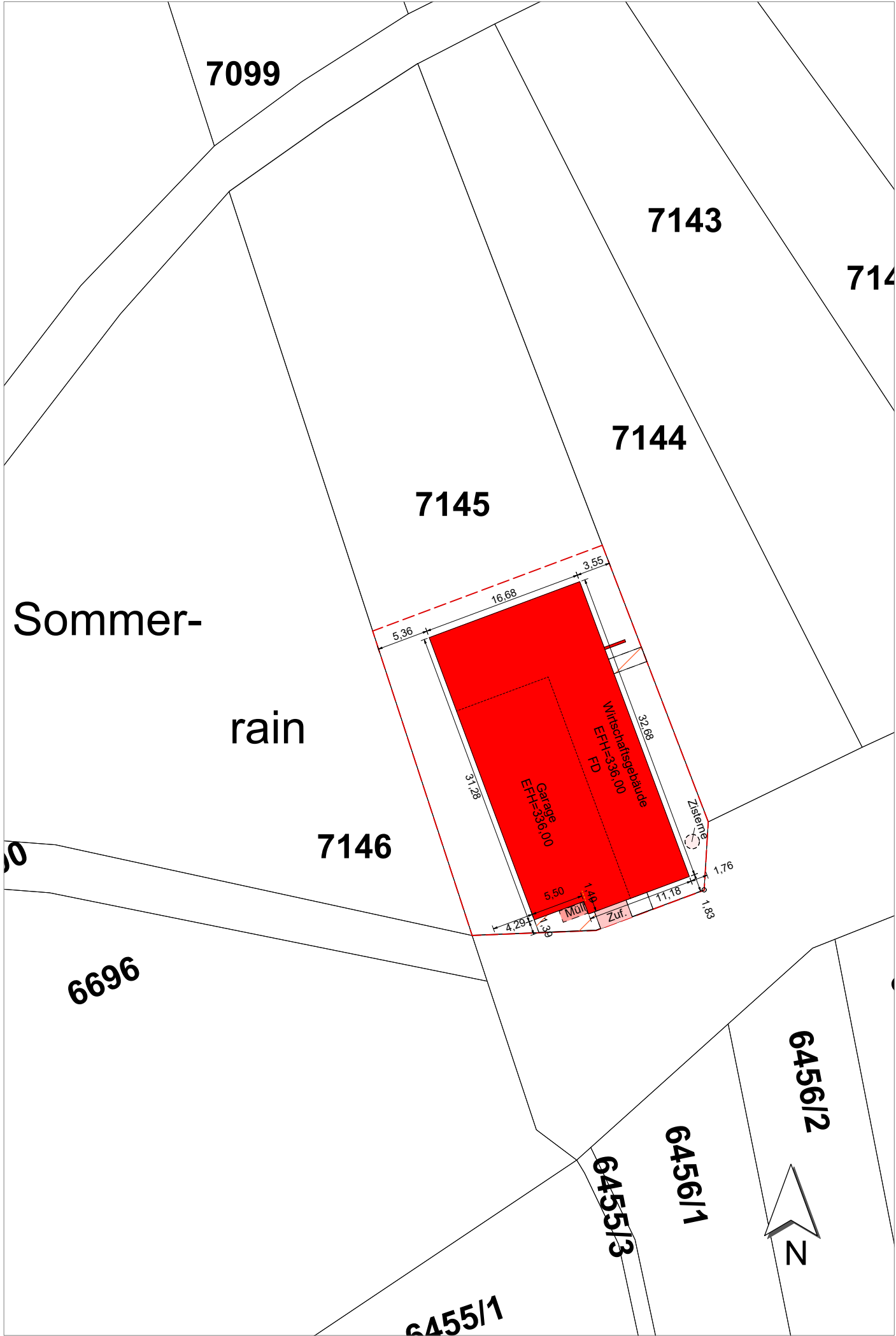
Lage des Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplans
mit Grundriss (links) und Maßen (rechts)

Proj.Nr. 54523
Plangrundlage: Ingenieurbüro Manfred Dietz

Maßstab: 1 : 500

Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten-Biologen-Stadtplaner
Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fon: (07121) 99421-6 Fax: (07121) 99421-71
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

Plannummer:	Verfahren:	Plantyp:	Datei:	Datum:
VEP 2.1	Vorentwurf	VEP	BPlan_v2021.vwx	17.10.2025



Abstandsflächenberechnung

Bauvorhaben:	BV Neubau eines Wirtschaftsgebäude	Flurstück:	7145
Gemeinde:	Cleebronn	Fläche:	2181 m²
Gemarkung:	Cleebronn		
Grundlage:	Pläne vom: 31.10.2022	Berechnet am:	23.11.2022

Bezeichnung	Wandhöhe	Faktor	Abstandsfläche	Mindestabstandsfläche
A	((3,40+4,50)/2)	x 0,400 =	1,58 m	lt. LBO §5 mind. 2,50m
B	((4,15+0,90)/2)	x 0,400 =	1,01 m	lt. LBO §5 mind. 2,50m
C	0,90	x 0,400 =	0,36 m	lt. LBO §5 mind. 2,50m
D	((3,40+0,90)/2)	x 0,400 =	0,86 m	lt. LBO §5 mind. 2,50m

Legende

- Abstandsflächen
- Planung Wirtschaftsgebäude
- Geltungsbereich VEP

Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Erlebnispark Tripsdrill - Wirtschaftsgebäude Pilzzucht"
Gemeinde Cleebronn, Gemarkung Sommerrain, Landkreis Heilbronn

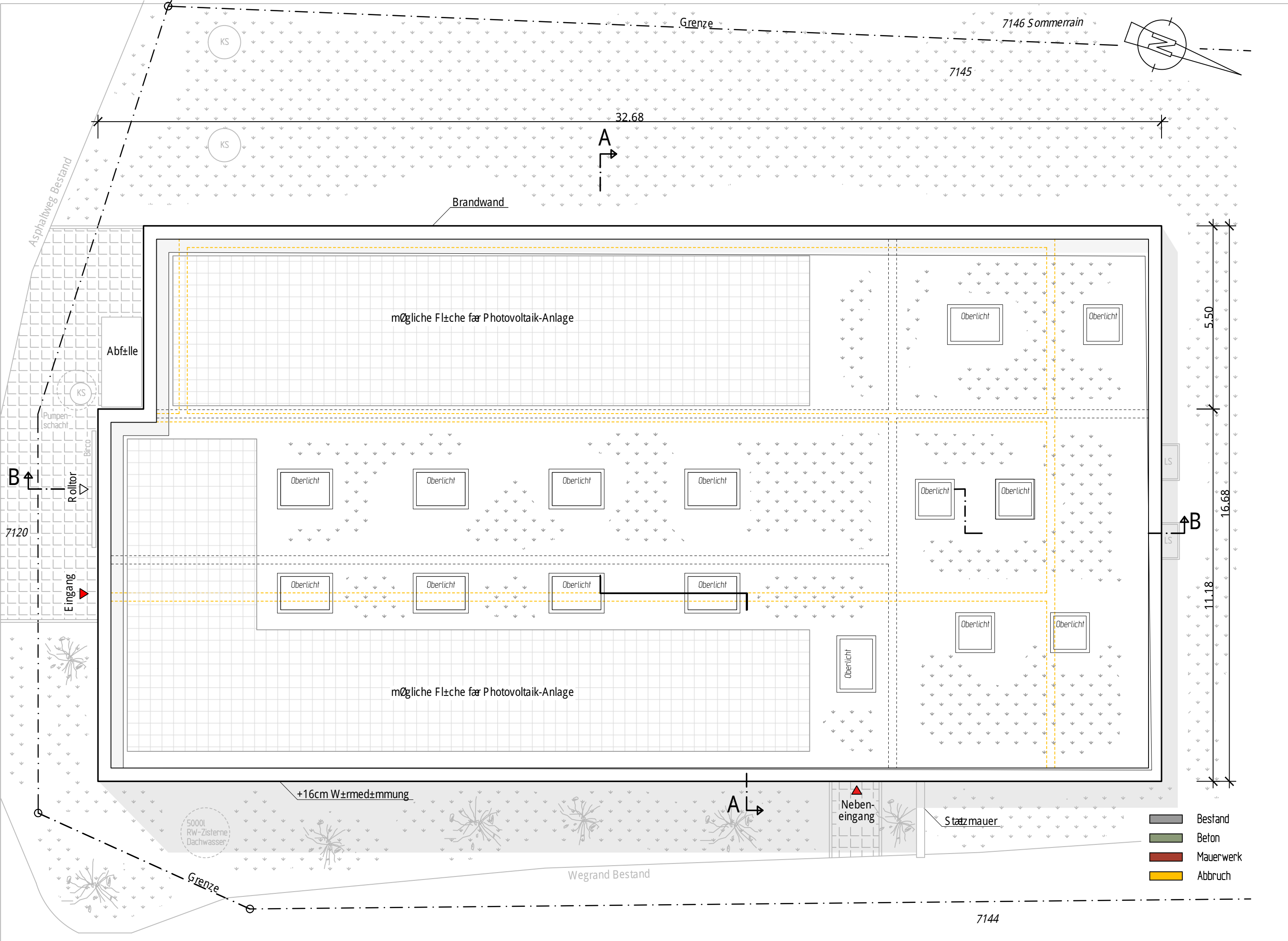
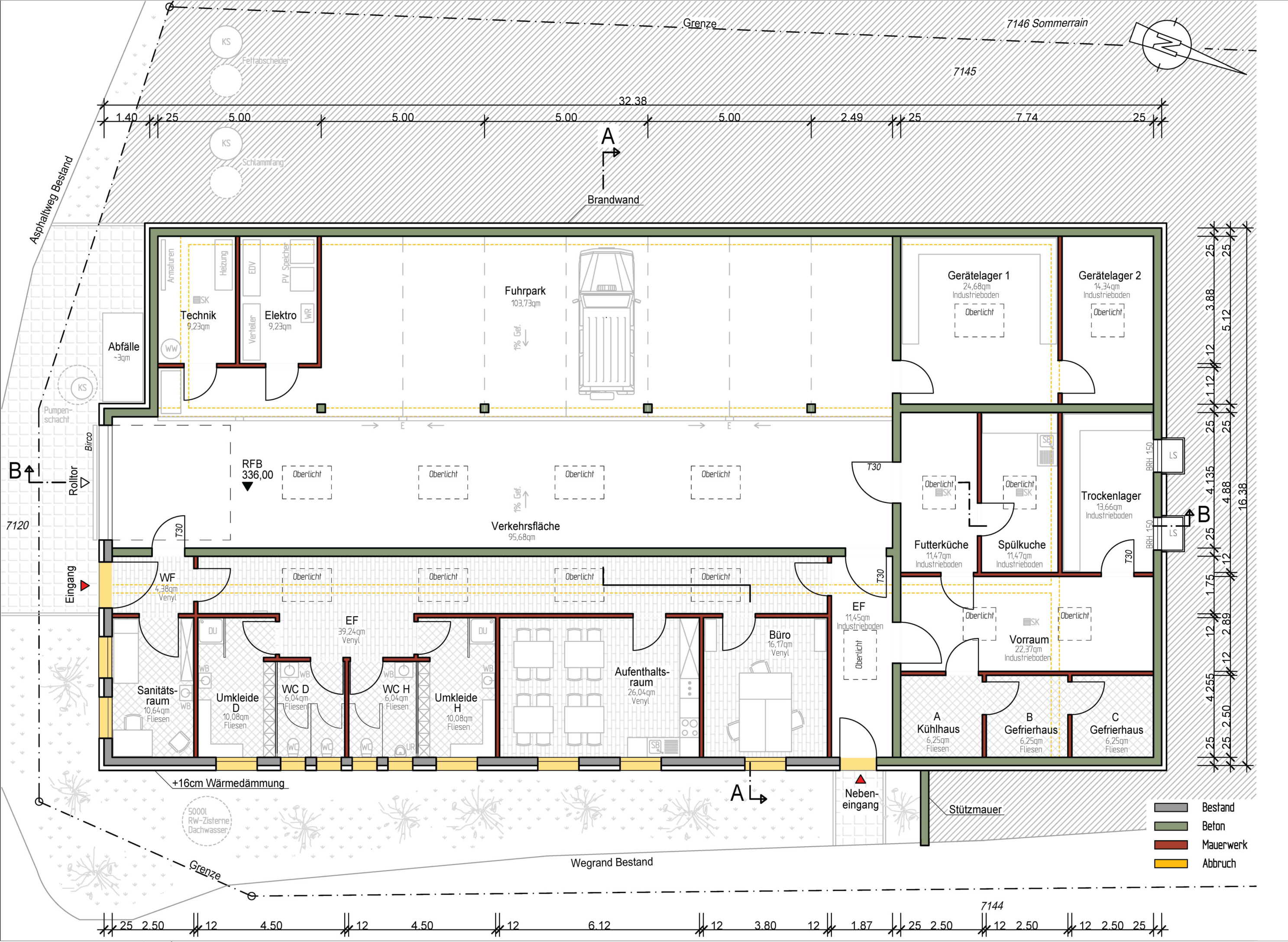
Lagepläne Maße des Vorhabens (links) und Abstandsflächen (rechts)

Proj.Nr. 54523
Planersteller: Ingenieurbüro Ver Geo, Frank Trautwein

Maßstab: 1 : 500

Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten-Biologen-Stadtplaner
Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fon: (07121) 99421-6 Fax: (07121) 99421-71
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

Plannummer:	Verfahren:	Plantyp:	Datei:	Datum:
VEP 2.2	Vorentwurf	VEP	BPlan_v2021.vwx	17.10.2025



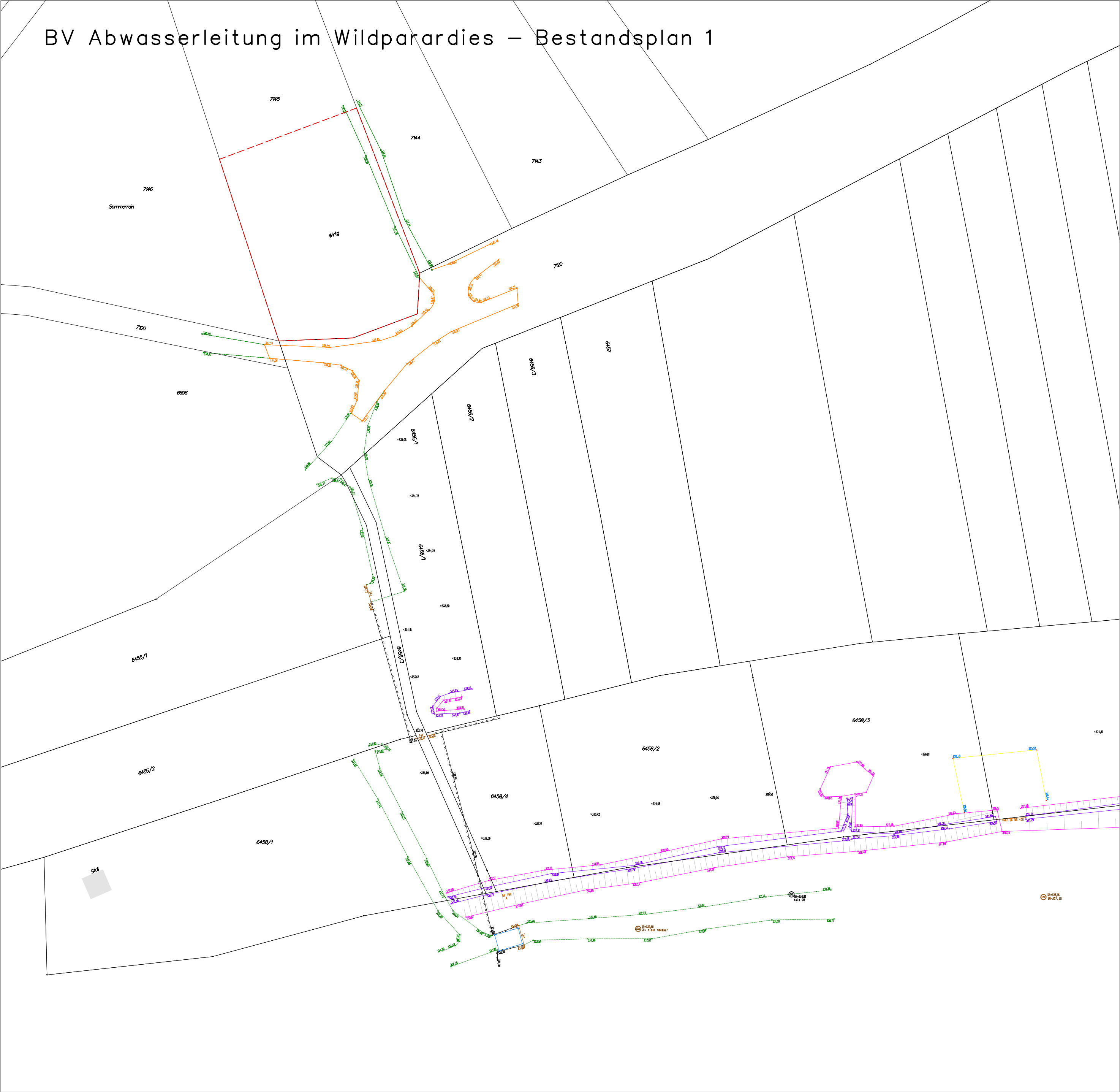
Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Erlebnispark Tripsdrill - Wirtschaftsgebäude Pilzzucht"
Gemeinde Cleeborn, Gemarkung Sommerrain, Landkreis Heilbronn

Grundriss und Draufsicht

Proj.Nr. 54523
Planersteller: Ingenieurbüro Manfred Dietz
Maßstab: 1 : 100
Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten-Biologen-Stadtplaner
Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fon: (07121) 99421-6 Fax: (07121) 99421-71
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

Plannummer:	Verfahren:	Plantyp:	Datei:	Datum:
VEP 2.3	Vorentwurf	VEP	BPlan_v2021.vwx	17.10.2025

BV Abwasserleitung im Wildparardies – Bestandsplan 1



Legende

Geltungsbereich VEP

Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Erlebnispark Tripsdrill - Wirtschaftsgebäude Pilzzucht"
Gemeinde Cleebronn, Gemarkung Sommerrain, Landkreis Heilbronn

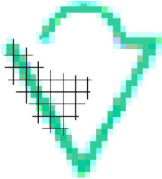
Anlage 1 zu VEP 2.4, Bestandsplan Abwasserleitung

Proj.Nr. 54523
Plangrundlage: Ingenieurbüro Ver Geo, Frank Trautwein

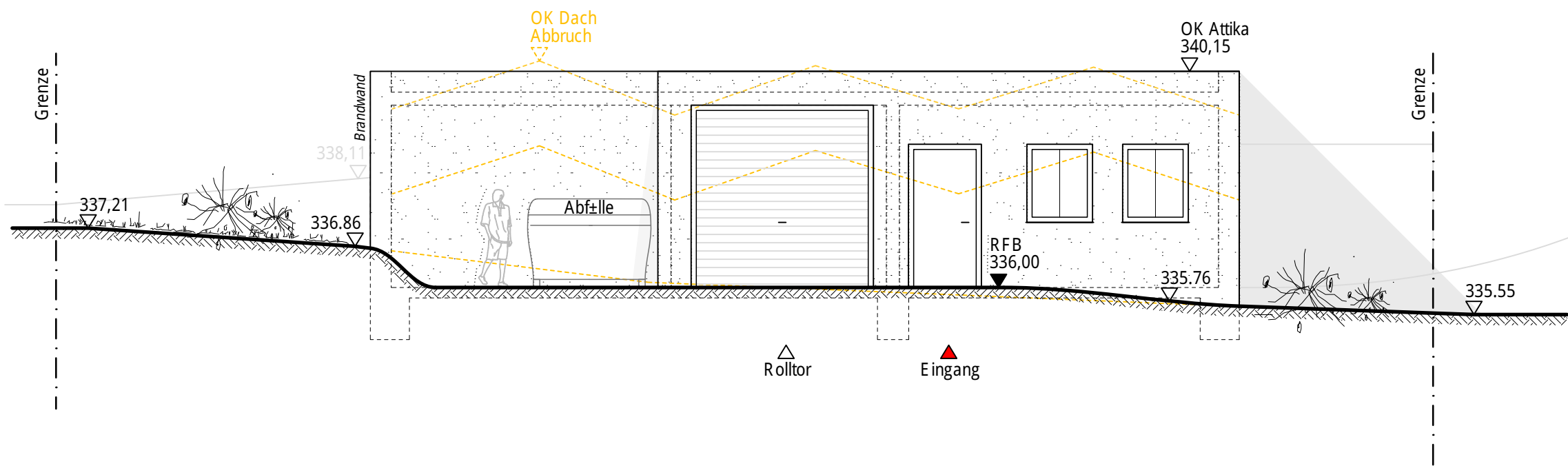
Maßstab: 1 : 500

Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten-Biologen-Stadtplaner
Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fon: (07121) 99421-6 Fax: (07121) 99421-71
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

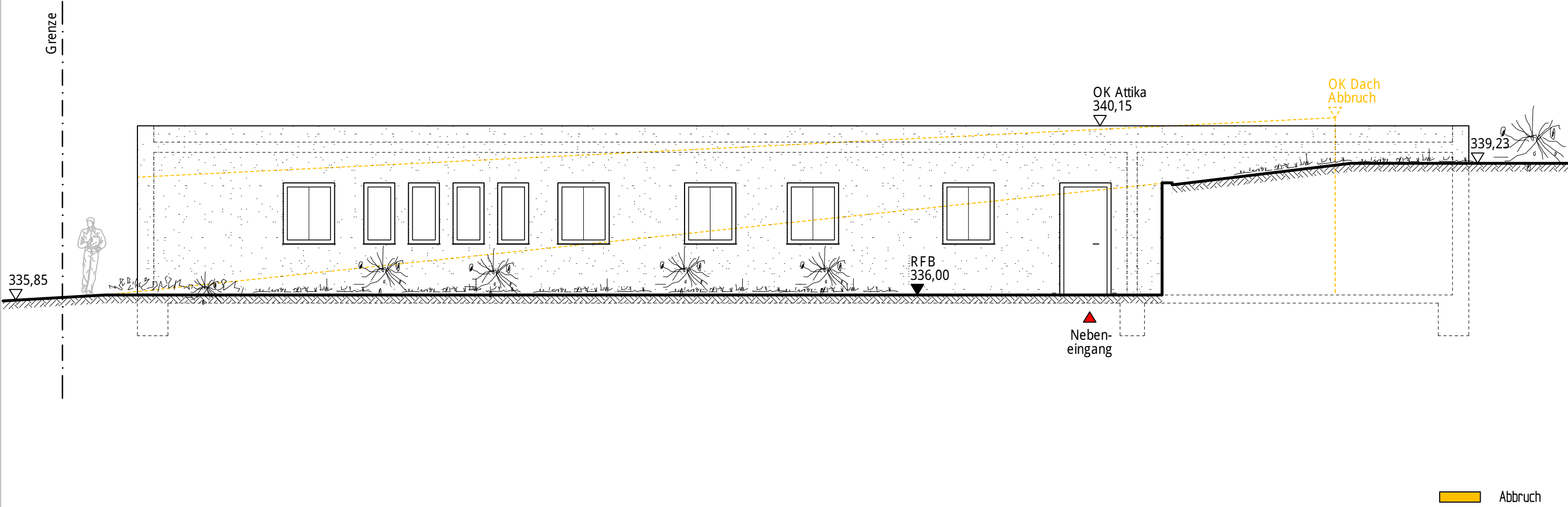
Plannummer:	Verfahren:	Plantyp:	Datei:	Datum:
VEP 2.4.1	Vorentwurf	VEP	BPlan_v2021.vwx	17.10.2025



Süd:

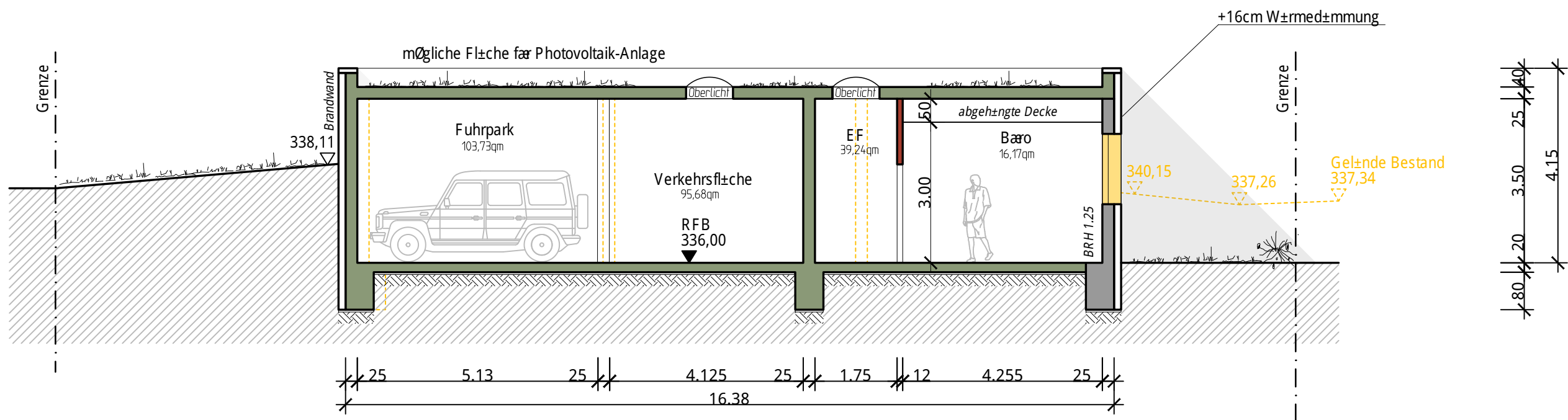


Ost:

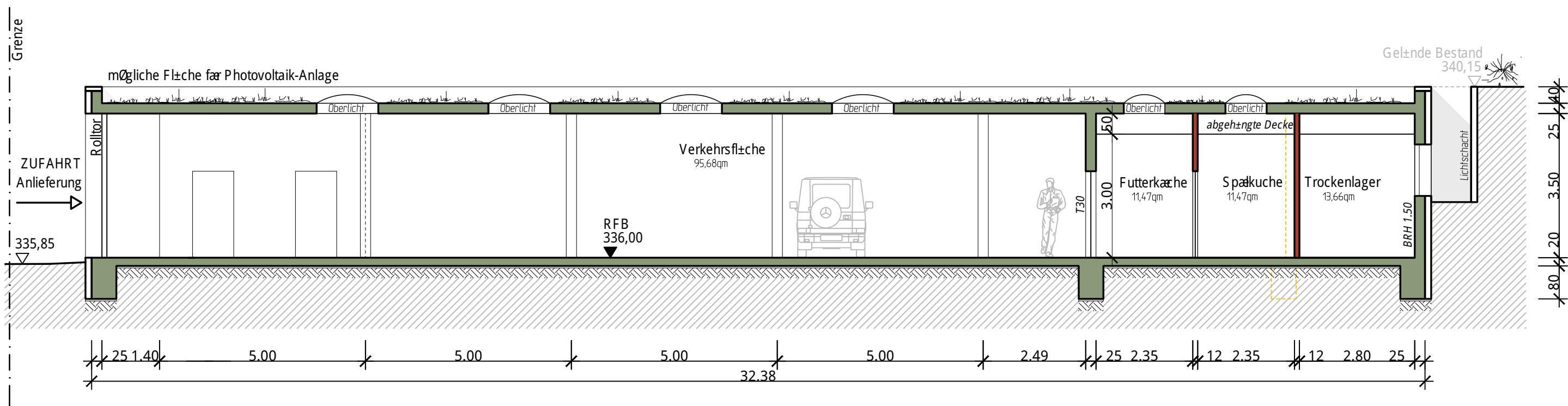


Abbruch

Querschnitt A-A:



Längsschnitt B-B:



Bestand
Beton
Mauerwerk
Abbruch

Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Erlebnispark Tripsdrill - Wirtschaftsgebäude Pilzzucht"
Gemeinde Cleeborn, Gemarkung Sommerrain, Landkreis Heilbronn

Lagepläne Maße des Vorhabens (links)
und Abstandsflächen (rechts)

Proj.Nr. 54523
Plangrundlage: Ingenieurbüro Manfred Dietz

Maßstab: 1 : 100

Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten-Biologen-Stadtplaner
Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fon: (07121) 99421-6 Fax: (07121) 99421-71
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

Plannummer:	Verfahren:	Plantyp:	Datei:	Datum:
VEP 2.5	Vorentwurf	VEP	BPlan_v2021.vwx	17.10.2025

