

Gemeinde Cleebornn
Gemarkung Sommerrain
Landkreis Heilbronn

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

Begründung mit Umweltbericht (Anlage) und
Vorhaben- und Erschließungsplan

Entwurf

Datum: 23.01.2026

Gemeinde Cleebornn, den

Thomas Vogl, Bürgermeister

Gefertigt: 23.01.2026

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
1.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	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	5
2.5	Flächennutzungsplan	6
2.6	Wald	7
2.7	Schutzgebiete	7
2.8	Spezieller Artenschutz	8
2.9	Altlasten	9
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT / INHALT DER PLANUNG	9
3.1	Räumlicher Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse	9
3.2	Städtebauliches Ziel	9
3.3	Planungskonzept	9
3.4	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
3.5	Ver-, Entsorgung, Entwässerung	11
3.6	Grünordnung, baurechtlicher Ausgleich, Artenschutz	11
4	UMWELTPRÜFUNG	12

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~~ **Pausenräume**, 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, Wasserschutzbereich und Gebiet für Erholung (VBG) ausgewiesen. Als Ziel der Raumordnung ist der Regionale Grünzug bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten.

Regionale Grünzüge

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 Fläche liegt vollständig im Regionalen Grünzug „Zabergäu“ nach Plansatz 3.1.1, damit werden regionalplanerische Zielfestlegungen durch die Planung berührt. Die Regionalen Grünzüge sind von Siedlungstätigkeit und anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

Sie dienen vor allem der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, gesunder Lebens- und Umweltbedingungen, des Landschaftsbildes und der Kulturlandschaft. Die wichtigsten Funktionen des Regionalen Grünzugs „Zabergäu“ sind Naturschutz und Landschaftspflege, Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Luftaustausch, siedlungsnaher Erholung, Bodenerhaltung und Landwirtschaft. Da das Plangebiet innerhalb eines FFH- und Vogelschutzgebiets liegt, ist die Funktion Naturschutz des Regionalen Grünzugs berührt.

Aufgrund des nur geringen Flächenumfangs von ca. 0,2 ha ist davon auszugehen, dass die Funktionen des Grünzuges weiterhin gewährleistet sind. Das gilt insbesondere vor dem Hintergrund der konkreten Planung. Durch die Beschränkung der geplanten Bebauung auf die bestehende Bebauung (0,05 ha) kommt es zu keiner räumlichen Verschiebung oder Erweiterung, durch Vorgaben zur Nutzung (Vermeidung Außenbeleuchtung und Vogelschlag), zur ökologischen Aufwertung der Umgebung (Niederwald und Habitatslemente Reptilien) und zur Gestaltung (Dachbegrünung) kommt es zu keiner negativen Beeinträchtigung der Funktion Naturschutz (FFH- und Vogelschutzgebiet) und somit zu keiner funktionswidrigen Nutzung. Die Planung führt durch die angepasste Bewirtschaftung des Waldes zu einer ökologischen Aufwertung der Lebensräume (FFH- und Vogelschutzgebiets). Die geplante Gestaltung führt zu positiven Veränderungen des Landschaftsbildes.

Die weiteren Funktionen des Grünzuges Grundwasserneubildung für die Trinkwasserversorgung, Luftaustausch, siedlungsnaher Erholung, Bodenerhaltung und Landwirtschaft werden nicht berührt. Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Verringerung der Grundwasserneubildung, einer Veränderung des Luftaustausches, zur Versiegelung unversiegelter Flächen oder zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

Die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Freiraumverbundes wird durch die Planung somit aufgrund der bestehenden Bebauung, des geringen Ausmaßes und der konkreten Ausgestaltung nicht beeinträchtigt.

Gebiete für Erholung

Vorbehaltsgebiete für Erholung sind gemäß Plansatz 3.2.6.1 Gebiete in denen „[...] die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden [sollen].“ Die Gebiete für Erholung sehen eine infrastrukturelle und informationelle Steigerung der jeweiligen Erholungsarten vor. Durch die Planung wird die Bewirtschaftung des „Freizeitpark Tripsdrill“ (außerhalb des Geltungsbereichs) insbesondere infrastrukturell gestärkt. Der „Freizeitpark Tripsdrill“ selbst ist als Vorranggebiet für Erholung gemäß Plansatz 3.2.6.1 Z (1) dargestellt.

Alternativen

Der Eingriff ist durch die Planung klar auf den anthropogen geprägten Standort konzentriert und ermöglicht eine flächensparende Realisierung im Sinne des § 1a BauGB. Alternative Standorte würden eine Neuinanspruchnahme unversiegelter Flächen nach sich ziehen. Durch seine Nähe zum Wildparadies entstehen kurze Wegebeziehungen die betriebliche Abläufe optimieren und zu weniger Fahr- und Transportbewegungen führen. ~~Die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Freiraumverbundes wird durch die Planung aufgrund des geringen Ausmaßes und der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt.~~

Ebenfalls ist durch die Umnutzung der auf dem plangebiet bestehenden Bausubstanz und Fläche die Planung die umweltschonendste Alternative.

Wasserschutzgebiet (nachrichtlich)

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. Es befindet sich fast vollständig innerhalb des Waldabstandes gemäß LBO.

2.7 Schutzgebiete

Folgende Schutzgebiete sind im Plangebiet ausgewiesen:

Schutzgebiet	Vorkommen im Geltungsbereich	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~~ Gemäß § 33 Abs. 1 BNatSchG sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura-2000-~~Vorprüfung durchzuführen, um feststellen zu~~ Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, ~~ob eine~~ unzulässig. Durch die Natura-2000 Vorprüfungen wurde festgestellt, dass keine vertiefte Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG durchgeführt werden muss- und das Vorhaben zulässig ist.

§ 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, Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln in Gewässer zu vermeiden (§ 51 Wassergesetz).

Hinweise zum weiteren Vorgehen:

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

2.8 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 Habitatslementen 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 „Sommer-rain“ 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, Pausenräume, 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, Pfuldingen). Die Grünordnungsplanung ist integraler Bestandteil der Umweltprüfung. Dies wird im Umweltbericht in der Anlage zur Begründung erarbeitet. Festsetzungen einschließlich der baurechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen als integraler Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung und artenschutzrechtlicher 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