

Öffentliche Bekanntmachung der Gemeinde Cleebronn im Amtsblatt der Gemeinde Cleebronn in der 38. KW

Öffentliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften „Erlebnispark Tripsdrill Erweiterung Wildparadies - 1. Deckblattänderung“

Der Gemeinderat Cleebronn hat in seiner Sitzung am 13.09.2024 die erneute öffentliche Auslegung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB und die Billigung des geänderten Entwurfs beschlossen.

Vorausgegangen ist die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander. Aufgrund der Stellungnahme der Höheren Forstbehörde wurde zur besseren Darstellung des Waldabstandes und der walddtypischen Gefahren der Waldabstand im Planteil dargestellt und in der Begründung aufgeführt. Änderungen im Textteil ergaben sich durch den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel auf Anregung des Regierungspräsidiums Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur (Textteil Ziff. 1). Änderungen in den Hinweisen aufgrund von Stellungnahmen des Landratsamtes Heilbronn erfolgten durch die Aufnahme von Hinweisen zur Erstellung eines Beleuchtungskonzeptes, zu wasserrechtlichen Verfahren und Bodenmieten als Zwischenlager von Bodenaushub. In der Begründung und den Anlagen erfolgten Ergänzungen zur Klarstellung von Erweiterungen im Regionalen Grünzug auf Anregung des Regionalverbands Heilbronn-Franken und des Regierungspräsidiums Stuttgart Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur. Weiter wies das Regierungspräsidium Stuttgart auf die Prüfpflichten des Bundesraumordnungsplans Hochwasser hin, diese wurden entsprechend in der Begründung durchgeführt. Im Umweltbericht wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit Zuordnung auf Anregung vom Landratsamt Heilbronn ergänzt.

Die Planteile, der Textteil und die Begründung des Bebauungsplans wurden konkretisiert und ergänzt.

I. Anlass und Inhalt des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans „Erlebnispark Tripsdrill Erweiterung Wildparadies - 1. Deckblattänderung“ ist die Schaffung einer Rechtsgrundlage zur Anpassung des Empfangsbereichs des „Wildparadieses“. Grund hierfür sind die geänderten Anforderungen an den Betrieb. Um der weiter wachsenden Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten und den gestiegenen Anforderungen an einen funktional entsprechenden, attraktiven Eingangsbereich entgegenzukommen, ist es dringend erforderlich, diesen Komplex des Wildparadieses zu erneuern und zu erweitern. Weitere Übernachtungsmöglichkeiten werden nicht geschaffen. Planungsrechtliche Festsetzungen sowie die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den naturräumlichen Erfordernissen und den Ergebnissen der Umweltprüfung. Dazu wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Empfangsbereich“ festgesetzt.

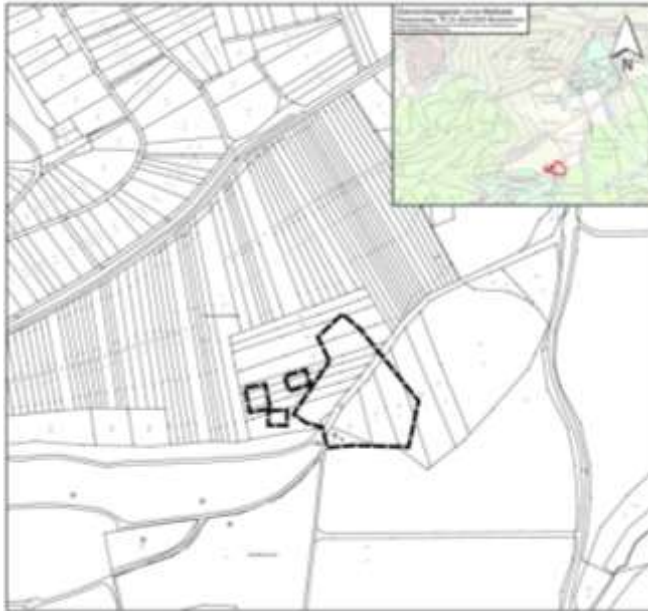
Die Deckblattänderung umfasst Änderungen der zulässigen Nutzung. Geändert wird eine Nutzung durch ein Gastro-/ und Seminargebäude, Rezeptions-/Empfangsgebäude mit Wellnessbereich und Lagergebäude. Es sind zweistöckige Gebäude mit Sattel- und Flachdach zulässig. Die festgesetzte Pflanzbindung (Pfb G2p) wird um ökologisch hochwertige Hecken-

und Streuobstbereiche erweitert. Maßnahmen zum Schutz der Tierwelt (Maßnahmen gegen Vogelschlag und Schutzzäune) werden festgesetzt.

Eine Änderung der weiteren derzeit festgesetzten Nutzungen erfolgt nicht. Weiterhin zulässige Nutzungen sind Sanitäreinrichtungen und Spielplatz. Fußwege, Plätze und Liefer-Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten. Großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig. Streuobstbäume sind soweit möglich zu erhalten und in die Planung zu integrieren. Die Gebäudegestaltung richtet sich nach dem regionaltypischen „Tripsdrillstil“. Änderungen des Baufensters, der GRZ und des Pflanzgebots A G2p-3 (Pfg 3 Heckenpflanzung) erfolgen nicht. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

II. Festlegung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich umfasst den Eingangsbereich des Wildtierparadieses und befindet sich zentral innerhalb des rechtskräftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Erlebnispark Tripsdrill Erweiterung Wildparadies“ vom 18.12.2009 und innerhalb des bisherigen Baufensters SO G 2 p „Erlebnisbauernhof“. Der Geltungsbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



III. Umweltbezogene Informationen

Im Umweltbericht werden folgende umweltrelevante Belange betrachtet, bewertet und eine Konfliktanalyse durchgeführt:

- Fläche
- Geologie/Boden
- Wasserhaushalt
- Klima/Lufthygiene/Klimawandelfolgen
- Pflanzen und Tiere/Biologische Vielfalt
- Artenschutzrechtliche Erhebungen
- Landschaftsbild und Erholung
- Mensch/Lärm
- Kultur- und Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Änderungen haben sich gegenüber dem Vorentwurf durch die Ergänzung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz ergeben.

IV. Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Erlebnispark Tripsdrill Erweiterung Wildparadies - 1. Deckblattänderung“

Der Entwurf des Bebauungsplans „**Erlebnispark Tripsdrill Erweiterung Wildparadies - 1. Deckblattänderung**“ bestehend aus Planteil, textlichem Teil, Begründung und folgender Anlagen:

- Anlage 1 Übersichtslageplan
- Anlage 2 Zeichnerischer Teil
- Anlage 3 Textteil
- Anlage 4 Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
- Anlage 5 Begründung mit Umweltbericht (als Anlage 05)
- Anlage 6 Umweltbericht
- Anlage 7 Artenschutzrechtliche Prüfung mit Habitatpotenzialanalyse
- Anlage 8 Natura 2000 Vorprüfung
- Anlage 9 Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung (FFH-Gebiet)
- Anlage 10 Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung (Vogelschutzgebiet)
- Anlage 11 Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

wird für die **Dauer von 5 Wochen** in der Zeit von

Montag, den **30.09.2024** bis einschließlich Freitag, den **04.11.2024**

im Rathaus der Gemeinde Cleebronn, Keltergasse 2, 74389 Cleebronn während folgender Zeiten öffentlich ausgelegt:

Montag: 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr,

Dienstag: 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr

Mittwoch: 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr

Donnerstag: 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Planunterlagen können zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde Cleebronn unter der Internet-Adresse https://www.cleebronn.de/ris?action=show_sitzung&sitzung_id=427

unter TOP 94 eingesehen werden.

Jedermann kann während der angegebenen Auslegungsfrist, also bis einschließlich **04.11.2024** Stellungnahmen und Anregungen zu den Planteilen an die Gemeindeverwaltung Cleebronn richten.

Die Stellungnahmen und Anregungen sollen elektronisch (per E-Mail an info@cleebronn.de) übermittelt werden. Sie können bei Bedarf auch auf anderem Weg abgegeben werden, z.B. durch mündliche Erklärung zur Niederschrift oder schriftlich vorgebracht werden.

Sofern die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen ohne Adressangaben abgegeben werden, ergeht keine persönliche Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen und Anregungen bei der Beschlussfassung über diesen Bebauungsplanentwurf unberücksichtigt bleiben können.

V. Hinweis

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Bauleitverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben. Soll eine Stellungnahme anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken.

Cleebronn, den 16.09.2024

gez.

Thomas Vogl

Bürgermeister