



**Vereinbarte  
Verwaltungsgemeinschaft  
Brackenheim – Cleebronn**



**Flächennutzungsplan**

**4. Änderung der 2. Fortschreibung**

**A: „Erlebnispark Tripsdrill – 2. Bauabschnitt“**

**B: Korrekturen**

**C: Berichtigungen**

**Begründung**

**- Vorentwurf -**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **A: Erlebnispark Tripsdrill, 2. Bauabschnitt**

#### **Teil 1:**

#### **Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung**

- |   |          |
|---|----------|
| <b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b> | <b>3</b> |
| <b>2. Lage des Plangebietes</b>           | <b>3</b> |
| <b>3. Planerische Zielsetzung</b>         | <b>4</b> |
| <b>4. Planerische Vorgaben</b>            | <b>5</b> |

#### **Teil 2 der Begründung:**

- |                      |          |
|----------------------|----------|
| <b>Umweltbericht</b> | <b>5</b> |
|----------------------|----------|

#### **B: Korrekturen**

- |                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| <b>1. Grübengrund</b>               | <b>6</b> |
| <b>2. Unter den Forsten</b>         | <b>6</b> |
| <b>3. Schwabacker</b>               | <b>6</b> |
| <b>4. An der Maulbronner Straße</b> | <b>6</b> |

#### **C: Berichtigungen gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB**

- |   |          |
|---|----------|
| <b>1. An der Herrmann-Bauer-Straße</b>              | <b>7</b> |
| <b>2. An der Herrmann-Bauer-Straße, 1. Änderung</b> | <b>7</b> |
| <b>3. Knipfelesweg, 1. Änderung</b>                 | <b>7</b> |
| <b>4. Geigersberg, 2. Änderung</b>                  | <b>7</b> |
| <b>5. Gaswerkstraße / Austraße, 2. Änderung</b>     | <b>7</b> |
| <b>6. Hindenburgstraße 49</b>                       | <b>7</b> |

## **1. Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aktuell gültig ist die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Brackenheim-Cleebronn. Diese wurde bisher dreimal geändert.

Innerhalb des Kurzurlaubssegments übernehmen Freizeitparks, in denen die ganze Familie und nicht nur einzelne Zielgruppen angesprochen werden, eine wichtige gesellschaftliche und wirtschaftliche Funktion. Um der Zielgruppe Familie dauerhaft ein attraktives Angebot zu bieten, ist es erforderlich, dass Freizeitparks neben einem wechselnden Jahresprogramm neue Angebote innerhalb der Anlage präsentieren.

Durch die Kombination von Freizeitpark mit einem bunten Angebot an Attraktionen einerseits und dem im Wald gelegenen Wildparadies andererseits nimmt der Erlebnispark Tripsdrill eine Ausnahmestellung im Land ein. In den letzten Jahren wurden um den Standort mit der Aufstellung der Bebauungspläne „Erlebnispark Tripsdrill – Erweiterung Wildparadies“ (2009) und „Erlebnispark Tripsdrill – 1. Bauabschnitt“ (2012) die Erweiterung des Freizeitparks voran gebracht. Der Ausbauswerpunkt im Wildparadies war die Falknerei und die Errichtung des Natur-Resort Tripsdrill, welches sich schrittweise mit den Bau von Baumhäusern entwickeln konnte. Im Freizeitpark zählen zu den letzten Großattraktionen die Holzachterbahn "Mammut" (2008) und die Katapultachterbahn "Karacho" (2013).

Um die Wettbewerbsfähigkeit im Freizeitparksegment auf Regional- und Landesebene aufrecht zu halten, werden in der Regel im Durchschnitt alle 3 bis 4 Jahre Neuangebote von Großattraktionen erforderlich. Nur so kann auch künftig gewährleistet werden, dass die Besucherzahlen weitestgehend gehalten werden können. Nach jetzt fünf Jahren Großattraktion „Karacho“ ist dringend eine weitere Großattraktion erforderlich, um dem Wettbewerb Stand zu halten.

## **2. Lage der Plangebiets**

Der Erlebnispark Tripsdrill liegt südöstlich von Cleebronn am südlichen Rand des Michaelsbergs. Der Erlebnispark grenzt im Osten an die Gemarkungsgrenze von Bönningheim an. Der Erlebnispark ist von verschiedenen Schutzgebieten umgeben.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplan liegt südwestlich angrenzend an den als Sonderbaufläche dargestellten Freizeitpark Tripsdrill und nördlich angrenzend an die ebenfalls als Sonderbaufläche dargestellten Erweiterungsflächen des Wildparadieses Tripsdrill. (vgl. Übersichtsplan). Er liegt auf dem derzeit als Parkplatz genutzten Flurstück 6331/1, sowie dem Flurstück 6340/1 und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.2 ha.

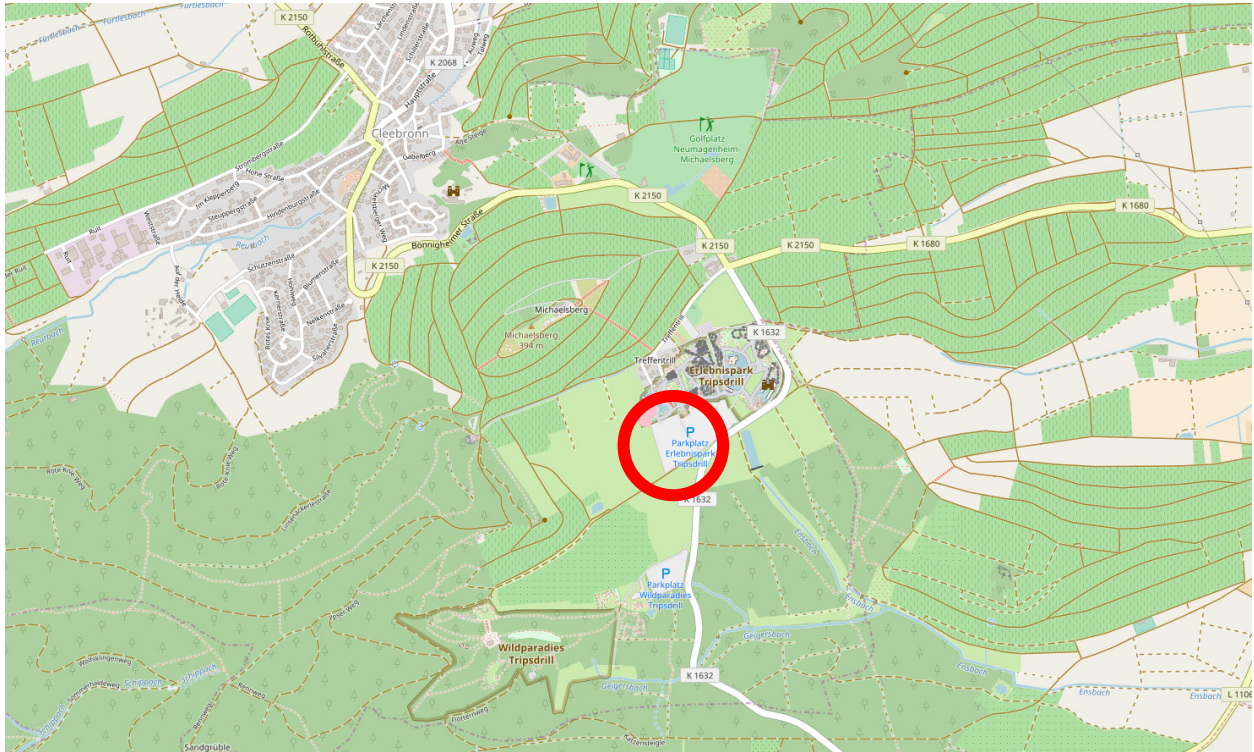


Abbildung 1: Lage Änderungsereich

© OpenStreetMap-Mitwirkende

### 3. Planerische Zielsetzung

#### a) Zielsetzung

Ziel der Planung ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche, um den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit des überregional bedeutsamen Freizeitparks Tripsdrill zu sichern. Dieser ist auf seinen bestehenden Flächen inzwischen an die Grenzen gestoßen, eine weitere Großattraktion ist innerhalb des bestehenden Parks nicht mehr möglich. Zudem ergibt sich derzeit durch die bisherige Entwicklung des Parks Richtung K1632 eine Ungleichverteilung der Besucherströme. Daher zielt die Ansiedelung der nächsten Attraktionen auf der geplanten Fläche insbesondere auch auf eine harmonische interne Besucherlenkung.

#### b) Alternativenprüfung

Aufgrund der sehr spezifischen Anforderungen muss die Erweiterung in einem sehr nahen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem bestehenden Freizeitpark liegen. Die geplante Fläche grenzt direkt an den Freizeitpark an. Sie wird zudem derzeit vom Freizeitpark als Parkplatz genutzt, wodurch die Umnutzung wertvoller Freiflächen verhindert wird. Daher stellt sich die geplante Fläche als die am besten für die Parkerweiterung geeignete Fläche dar.

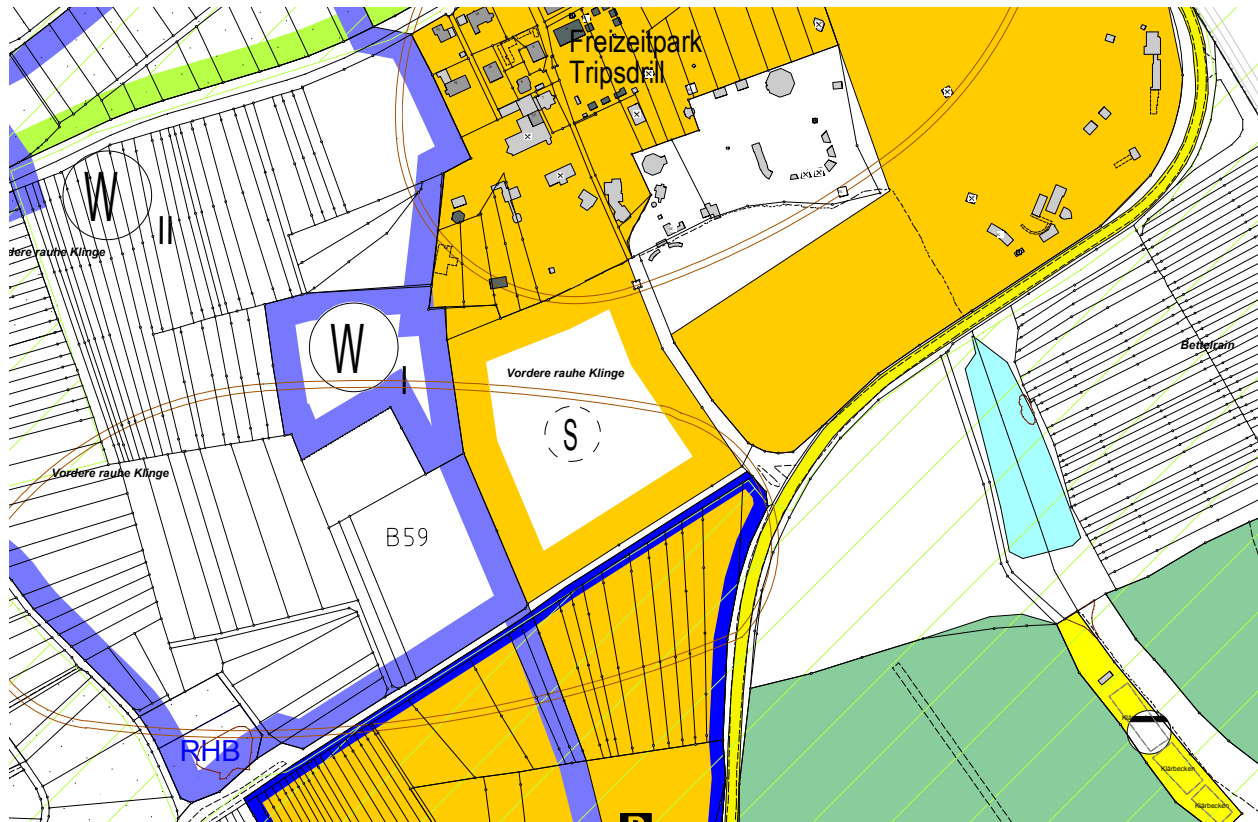
## 4. Planerische Vorgaben

### 4.1 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Aus dem Regionalplan ergeben sich keine Einschränkungen für die Fläche. Sie liegt jedoch im Grenzbereich zu einem Wasserschutzgebiet und innerhalb eines Vorranggebiets für Erholung mit der Funktion Vergnügungspark, Wildpark.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche wird derzeit als Parkplatzfläche dargestellt. Sie ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen (vgl. nachfolgende Darstellung).



Sonderbaufläche neu (ca. 3,2 ha)

Abbildung 3: Gültiger Flächennutzungsplan mit Fläche Änderungsbereich

## Teil 2: Umweltbericht

Im Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 vorliegenden, ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird von der Abschichtungsmöglichkeit nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB Gebrauch gemacht und auf den Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie auf die artenschutzrechtliche Prüfung und die FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan „Erlebnispark Tripsdrill – 2. Bauabschnitt“ verwiesen, welcher im Parallelverfahren zur 4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgestellt wird.

## **B: Korrekturen des Flächennutzungsplans im Zuge der 4. Änderung der 2. Fortschreibung**

Gemarkung	Fläche / BPlan	Änderung	Grund
Hausen	Grübengrund	Fläche für die Landwirtschaft zu Sonderbaufläche (Gartenhausgebiet)	Bebauungsplan rechtskräftig (Korrektur)
Brackenheim	Unter den Forsten	Fläche für die Landwirtschaft zu Sonderbaufläche (Gartenhausgebiet)	Bebauungsplan rechtskräftig (Korrektur)
Hausen	Schwabäcker	Fläche für die Landwirtschaft zu Fläche für Gemeinbedarf (Erweiterung Friedhof)	Bebauungsplan rechtskräftig (Korrektur)
Brackenheim	An der Maulbronner Straße	Altlastenverdacht löschen	Kein Altlastenverdacht mehr (Korrektur)

Im Zuge der 4. Änderung der 2. Fortschreibung sollen zusätzlich zur Änderung „Erlebnispark Tripsdrill – 2. Bauabschnitt“ diverse Korrekturen vorgenommen werden. So sind die Bebauungspläne „Grübengrund“ und „Unter den Forsten“ seit dem 30.04.1986 rechtskräftig, jedoch bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Heilbronn sollen diese Flächen nun im Zuge einer Korrektur in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Des Weiteren ergeben sich kleinere Korrekturen innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne „Schwabäcker“ und „An der Maulbronner Straße“.

## C: Berichtigungen des Flächennutzungsplans im Zuge der 4. Änderung der 2. Fortschreibung

Gemarkung	Fläche / BPlan	Änderung	Grund
Brackenheim	An der Herrmann-Bauer-Straße	Gewerbe-/Mischbaufläche zu Sonderbaufläche, Altlastenverdacht löschen	Bebauungsplan rechtskräftig, kein Altlastenverdacht mehr (Berichtigung gem. § 13a (2) Nr.2 BauGB)
Brackenheim	An der Herrmann-Bauer-Straße, 1. Änderung	Gemischte Fläche zu Gewerbebaufläche (eingeschränkt)	Bebauungsplan rechtskräftig (Berichtigung gem. § 13a (2) Nr.2 BauGB)
Brackenheim	Knipfelesweg, 1. Änderung	Parkplatz zu Gemeinbedarfsfläche (Soziale Zwecke)	Bebauungsplanverfahren läuft (Berichtigung gem. § 13a (2) Nr.2 BauGB)
Brackenheim	Geigersberg, 2. Änderung	Gewerbefläche zu Wohnbaufläche	Bebauungsplan rechtskräftig (Berichtigung gem. § 13a (2) Nr.2 BauGB)
Brackenheim	Gaswerkstraße / Austraße, 2. Änderung	Gewerbefläche zu Gemischte Fläche	Bebauungsplan rechtskräftig (Berichtigung gem. § 13a (2) Nr.2 BauGB)
Cleebronn	Hindenburgstraße 49	Gewerbefläche zu Gemischte Fläche	Bebauungsplan rechtskräftig (Berichtigung gem. § 13a (2) Nr.2 BauGB)

In den vergangenen Jahren sind außerdem mehrere Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt worden. Auch diese sollen nun als Berichtigungen gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Gefertigt:  
 Untergruppenbach, den 21.09.2018  
 Ingenieurbüro für Vermessung und Planung  
 Matthias Käser