

öffentlich

Sachbearbeiter: Thomas Vogl

Datum: 06.10.2025

Aktenzeichen: 621.41

TOP: 110

Beschlussvorlage Nr. 58/2025

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erlebnispark Tripsdrill - Wirtschaftsgebäude Pilzzucht"

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2/1 Baugesetzbuch (BauGB)
- Billigung Vorentwurf
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4/1 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3/1 BauGB

Produkt:

Haushaltsjahr:

Mittel vorhanden?

Betrag:

☐ ja

☐ nein

Deckungsvorschlag:

Fachbereich:

bisher behandelt:

☐ überplanmäßig

☐ außerplanmäßig

☒ Bürgermeister

☐ Hauptamt

☐ Kämmerei

Sachverhalt:

Anlass

Die Gemeinde Cleebrohn beabsichtigt, auf dem Flurstück Nr. 7145, Gemarkung Sommerrain, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Wirtschaftsgebäudes im Bereich des Erlebnisparks Tripsdrill zu schaffen. Das bestehende, ursprünglich als Pilzzucht genutzte Gebäude soll dafür zurückgebaut werden durch einen Neubau ersetzt werden. Ziel der Planung ist es, ein modernes Wirtschaftsgebäude zu errichten, welches künftig der Bewirtschaftung des Erlebnisparks und Wildparadieses Tripsdrill dient.

Die geplanten Nutzungen umfassen unter anderem Futter- und Spülküchen, Lager- und Kühlräume, Umkleiden, Aufenthaltsräume sowie einen Büro- und Sanitätsbereich. Durch die Lage des Vorhabens am Rand des Wildparks und in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Infrastruktur können künftig interne Betriebswege verkürzt, Verkehrsbelastungen reduziert und die betrieblichen Abläufe optimiert werden.

Da sich das Vorhaben im unbeplanten Außenbereich befindet und keine planungsrechtliche Grundlage im Sinne eines wirksamen Bebauungsplans besteht, ist die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans erforderlich.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogenes Verfahren. Grundlage der Planung ist der beige-fügte Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der zugehörige Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger, der Erlebnispark Tripsdrill GmbH & Co. KG (Familie Fischer KG), und der Gemeinde Cleebonn.

Inhalt des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück Nr. 7145 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.180 m² und liegt im Gewann „Sommerrain“ südwestlich der Ortslage Cleebonn. Im Geltungsbereich ist ein Sondergebiet „Wirtschaftsgebäude“ vorgesehen. Der Bebauungsplan regelt unter anderem die zulässige Nutzung (Betriebs- und Sozialgebäude), das Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung, die Bauweise sowie Maßnahmen zum Umwelt-, Artenschutz.

Wesentliche Inhalte sind

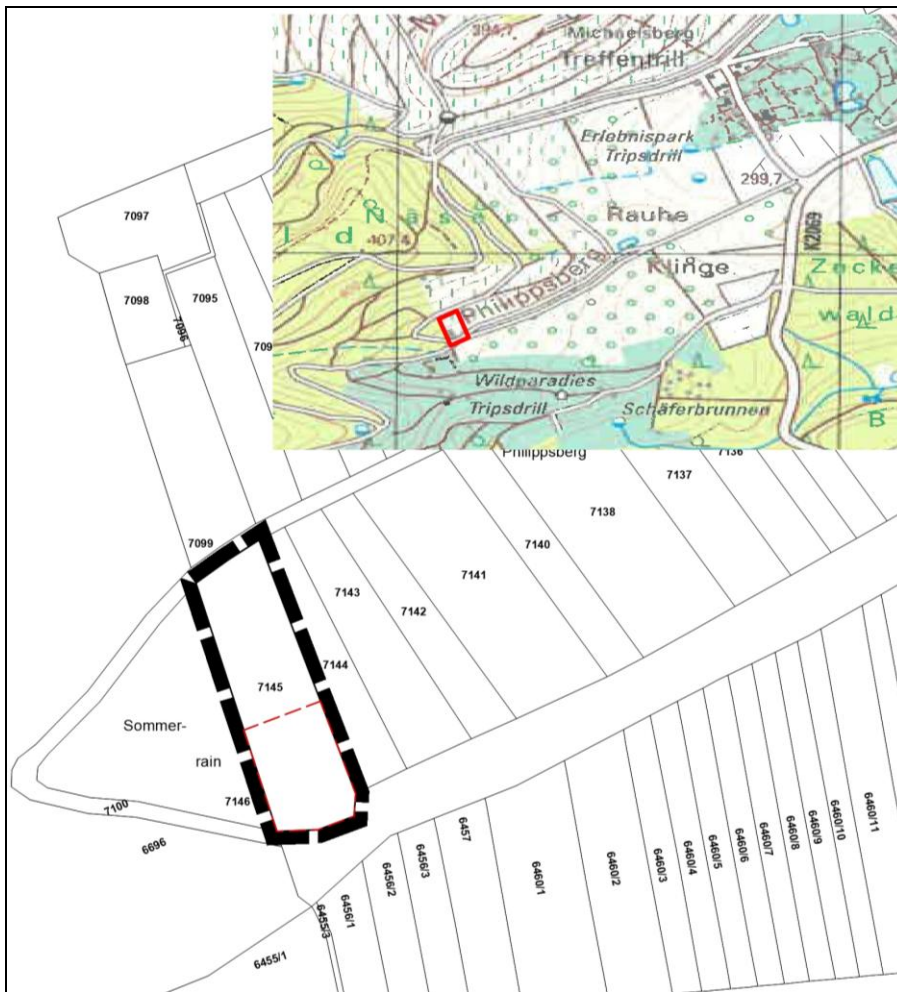
- Bestandsabbruch und Bau eines modernen Wirtschaftsgebäudes mit integrierten Betriebsfunktionen.
- Sicherstellung der Erschließung über bestehende Wege sowie Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Umsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die Umwandlung angrenzender Waldbereiche in Niederwald (Maßnahme M1).
- Umweltfreundliche Niederschlagsbewirtschaftung und Maßnahmen zum speziellen Artenschutz, z. B. Ersatzlebensräume für Reptilien und Fledermäuse.
- Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB mit integriertem Umweltbericht sowie Natura 2000-Vorprüfung.
- Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines Wasserschutzgebiets und im Bereich mehrerer europäischer Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiet „Stromberg“), weshalb besondere Schutzmaßnahmen zu beachten sind.

Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erlebnispark Tripsdrill, Wirtschaftsgebäude Pilzzucht“ beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

3. Dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erlebnispark Tripsdrill, Wirtschaftsgebäude Pilzzucht“ in der Fassung vom (17.10.2025) wird zugestimmt (Billigung des Vorentwurfs).
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wird beschlossen.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wird beschlossen.

Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erlebnispark Tripsdrill – Wirtschaftsgebäude Pilzzucht“ (Vorhaben rot-gestrichelte Linie)



Anlagen:

1. Zeichnerischer Teil
2. Textteil
3. Begründung mit Umweltbericht (Anlage) sowie Durchführungsvertrag mit Vorhaben- und Erschließungsplan
4. Artenschutzrechtliche Prüfung