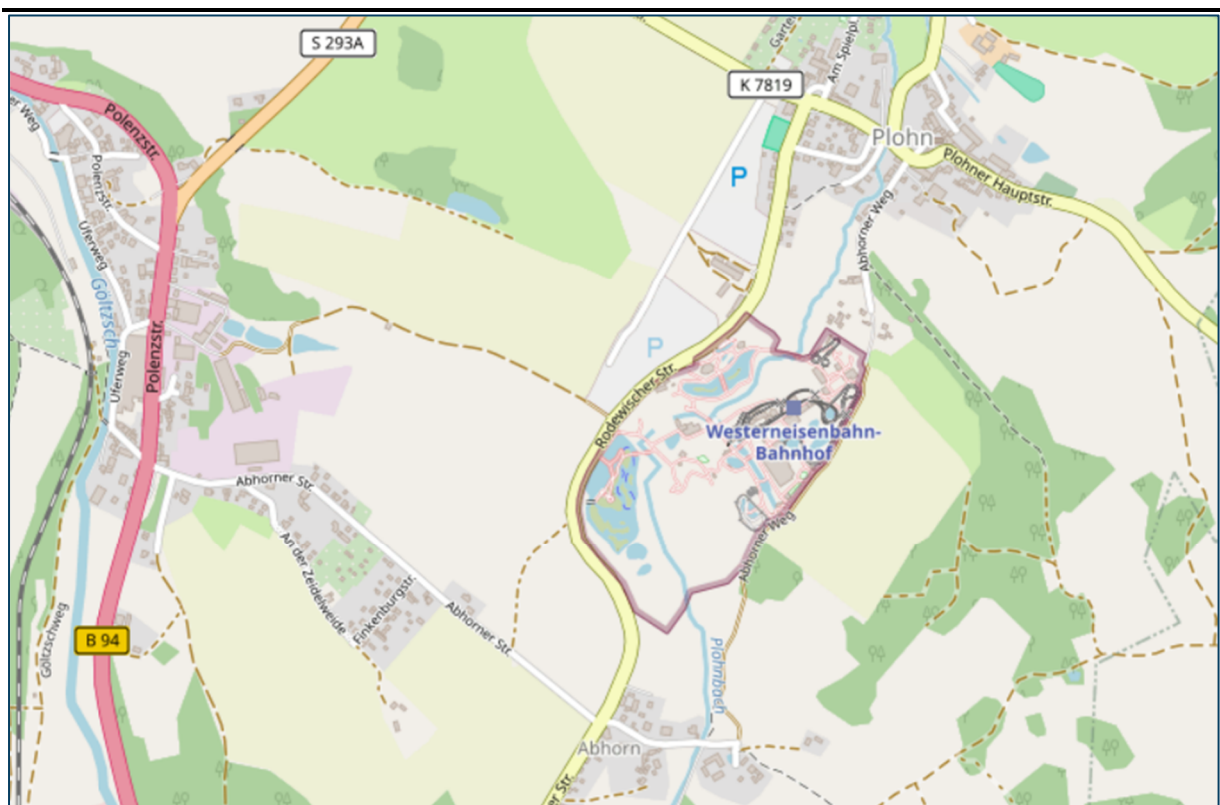


Stadt Lengenfeld

Vogtlandkreis

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 14

„Freizeitpark Plohn“



Stand: Vorentwurf Februar 2025

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Freizeitpark Plohn“

Stand: Vorentwurf Februar 2025
Gemeinde: Stadt Lengenfeld
Landkreis: Vogtlandkreis
Direktionsbezirk: Chemnitz
Land: Freistaat Sachsen

Inhalt des Bebauungsplanes:

- Teil A Planzeichnung Stand 02/2025 – M 1 : 1.500 (farbige Darstellung)
- Teil B - Textliche Festsetzungen
- Begründung

Planverfasser:

Büro für Städtebau GmbH Chemnitz
Fürstenstraße 23
09130 Chemnitz

E-Mail: info@staedtebau-chemnitz.de

Internet: www.staedtebau-chemnitz.de

Geschäftsführer: Stadtplaner Dipl.-Geograph Thomas Naumann

Bearbeiter: Stadtplaner M. Sc. Julian Schwenkglenks

Geschäftsleitung

Chemnitz, Februar 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung.....	4
1.1	Räumliche Situation	4
1.2	Verfahren	5
1.3	Planungserfordernis.....	6
1.4	Planungsziele	6
2	Plangebiet	7
2.1	Lage, Größe und Topographie	7
2.2	Aktuelle Nutzung im Plangebiet.....	7
2.3	Angrenzende Nutzungen in der Umgebung	7
2.4	Vorhandene Verkehrserschließung	7
2.5	Technische Infrastruktur	8
3	Übergeordnete Planungen, weitere bestehende Planungen und Gutachten	10
3.1	Landesentwicklungsplan	10
3.2	Regionalplan	10
3.3	Flächennutzungsplan.....	10
4	Städtebauliche Planung und Entwicklungsabsichten	10
4.1	Plankonzept	10
4.2	Verkehrserschließung im Plangebiet	12
4.3	Technische Infrastruktur	12
4.4	Grünordnung	13
4.5	Artenschutz	13
5	Planinhalte und Begründung der Festsetzungen	14
5.1	Festsetzungen inkl. Begründung.....	14
5.2	Festsetzungen grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen.....	16
5.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
5.4	Nachrichtliche Übernahmen.....	16
6	Flächenbilanz	16
6.1	Flächengrößen	16
7	Auswirkungen der Planung	17
7.1	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.....	17
8	Umweltbericht	18

1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

1.1 Räumliche Situation

Lage im Stadtgebiet

Die Stadt Lengenfeld gehört zum Vogtlandkreis im Südwesten des Freistaats Sachsen und liegt im mittleren Göltzschtal, der waldreichen Nordostecke des sächsischen Vogtlands an der B94 in der Nähe der Autobahn A72 Leipzig - Chemnitz - Hof. Vom Plangebiet bis zur Anschlussstelle Reichenbach sind ca. 6 km und bis zur Anschlussstelle Zwickau-West über die Staatsstraße S293 ca. 10 km zu fahren.

Das Plangebiet erstreckt sich am Südrand der Ortslage des Ortsteils Plohn beiderseits des hier nach Norden fließenden Plohnbachs und reicht bis in die Gemarkung Abhorn. Der Gebietsumgriff umfasst insgesamt 19,54 ha.

Die Änderungs- und Erweiterungsflächen befinden sich innerhalb und außerhalb des bisherigen Bebauungsplanes und werden im Uhrzeigersinn folgendermaßen begrenzt:

im Norden: Plohner Hauptstraße

im Osten: Wanderweg Plohn – Abhorn, Landwirtschafts- und ein Waldflächen beiderseits des Plohnbachs

im Süden: Wasser- und Gehölzflächen

im Westen: landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Bebauungsplan Nr. 18 „Ferienhausanlage Freizeitpark Plohn“

Planungsanlass

Nachdem der Bebauungsplan am 21.12.2010 genehmigt und am 26.01.2011 bekannt gemacht wurde, haben sich die Planungsziele in einigen Bereichen des bestehenden Bebauungsplanes geändert. Des Weiteren sollen künftig weitere Flächen in den Geltungsbereich aufgenommen werden, um dem Freizeitpark Plohn planungsrechtliche Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Neben der Erweiterung der Themenbereiche westlich der Rodewischer Straße sollen auch auf Flächen, welche bisher als Parkanlage im Bebauungsplan dargestellt waren, zusätzliche Attraktionen möglich sein. Um den steigenden Besucherzahlen zu begegnen, sind außerdem weitere Stellplätze geplant. All die genannten Maßnahmen bedürfen einer planungsrechtlichen Auseinandersetzung, um die Auswirkungen verträglich zu gestalten und rechtlich abzusichern.

Planungsumgriff (Flurstücke, Gemarkung)

Die Änderungen umfassen in Summe 6,22 ha und die Erweiterungen 13,32 ha. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.14 beinhaltet Flurstücke in den Gemarkungen Plohn, Grün und Abhorn.

Name	Gemarkung	Flurstücknummer	Gesamtfläche
Änderung 1	Abhorn	Teil von 1/2	≈ 0,12 ha
	Plohn	Teil von 256/1	
Änderung 2	Plohn	Teil von 267	≈ 1,41 ha
	Grün	Teil von 278/5	
	Grün	Teil von 268	
Änderung 3	Plohn	Teil von 48/4	≈ 0,39 ha
Änderung 4	Plohn	Teil von 270/2	≈ 1,5 ha
	Plohn	Teil von 315/1	
	Plohn	Teil von 263/a	
Änderung 5	Abhorn	Vollständig 139	≈ 2,8 ha
Erweiterung 1	Grün	Teil von 278/5	≈ 4,07 ha
	Plohn	Teil von 278	
Erweiterung 2	Grün	Teil von 246/3	≈ 8,58 ha
	Grün	Teil von 254	
	Grün	Teil von 252	
	Grün	Teil von 262	
	Grün	Teil von 266	
	Grün	Teil von 267	
	Grün	Teil von 268	
Erweiterung 3	Abhorn	Teil von 1/1	≈ 0,67 ha
	Plohn	Teil von 265/a	

1.2 Verfahren

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lengenfeld liegt als Entwurf mit dem Planstand Juni 2006 vor.

Der Bebauungsplan ist in großen Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund der fehlenden Rechtskraft des FNP ist dieser Bebauungsplan ein vorzeitiger nach § 8 Abs.4 BauGB und die Satzung daher genehmigungsbedürftig.

Zitat aus der FNP- Begründung:

"Als wesentlicher Träger und Entwicklungsschwerpunkt der Tourismusfunktion fungiert dabei der Freizeitpark Plohn, mit ca. je 50 Voll- und Teilzeitbeschäftigten zugleich drittgrößter Wirtschaftsbetrieb der Stadt. Der Freizeitpark Plohn beabsichtigt aufgrund des hohen Besucher-zuspruches von ca. 300.000 Besucher/Jahr seinen Geschäftsbetrieb in den nächsten Jahren schrittweise zu erweitern und zu ergänzen. Dabei soll der bisherige Geschäftsbetrieb einerseits um zusätzliche Fahrgeschäfte und Attraktionen bereichert werden. Ein zweites wesentliches Ziel besteht darin, derzeitigen Tagestouristen bzw. Besuchergruppen i.V.m. dem Besuch des Freizeitparks einen längeren Aufenthalt zu ermöglichen. Dazu sollen am Rand der Ortslage von Grün maximal 70 in eine parkähnliche Landschaft eingebettete Bungalows mit zugehörigen Stellplätzen errichtet werden." (Vgl. Begründung Bebauungsplan Nr.14: 2010).

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.09.2022 mit der Beschluss-Nr. 094/2022 gefasst und am 28.09.2022 im Amtsblatt der Stadt Lengenfeld bekannt gemacht.

Begründung Verfahrensauswahl

Die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren sind nicht gegeben, sodass die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt wird.

Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	05.09.2022
Frühzeitige Beteiligung	
Öffentliche Auslegung	
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	
Genehmigung	
Inkrafttreten durch Bekanntmachung	

1.3 Planungserfordernis

Da sich die Planungsziele geändert haben bzw. neue Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Form eines Bebauungsplanes mit übereinstimmenden Festsetzungen geschaffen werden.

1.4 Planungsziele

Art der baulichen Nutzung

Als vorrangige Art der baulichen Nutzung wird das sonstige Sondergebiet „Freizeit“ festgesetzt. Des Weiteren werden Grünflächen, Wasserflächen sowie Sondergebietsflächen „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ festgesetzt.

Grün- und Freiräume

Die Besonderheit der Parkanlagen liegt in der Zulässigkeit untergeordneter baulicher Nutzungen. Damit wird dem Erholungsgedanken durch ruhige und gärtnerisch gestaltete Bereiche im Freizeitpark Rechnung getragen. Dies ist im Hinblick auf die absehbare Entwicklung der Altersstruktur der potentiellen Kunden des Freizeitparks bedarfsgerecht und stellt gleichzeitig sicher, dass die Eingriffe im Plangebiet minimiert werden.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und Topographie

2.2 Aktuelle Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet besteht überwiegend aus bereits durch die Freizeitpark Plohn GmbH für den Freizeitpark genutzten Flächen, und zwar den Erlebnisbereich, den Parkplatzbereich und die Kompensationsflächen. Der Erlebnisbereich gliedert sich in relativ intensiv genutzte Baugebiete und thematisch gestaltete Parkanlagen, jeweils mit passenden Fahrgeschäften.

Der Bestand im vorhandenen Erlebnisbereich und im Parkplatzbereich mit insgesamt rd. 1.000 Pkw-Stellplätzen ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan gedeckt bzw. genießen zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen und Flächengestaltungen Bestandschutz.

2.3 Angrenzende Nutzungen in der Umgebung

Der Standort mit den Haupt- und Nebenanlagen des Freizeitparks ist in nördliche Richtung durch die bebaute als gemischte Baufläche (Wohnen, Handwerksbetriebe, Landwirtschaft) einzuschätzende Ortslage Plohn gekennzeichnet. Am Abhorner Weg 5 bis 8 und an der Rodewischer Straße 11 bis 15 grenzen Wohnnutzungen an.

Alle anderen Nachbarschaften dienen der Landwirtschaft als Acker- oder Weideland, bzw. sind diese mit Waldnutzungen belegt. Dort besteht ein ausreichender Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung, die über die Rodewischer Straße im Ortsteil Abhorn erreicht wird.

2.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Erschließungsstraßen

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über die Plohner Hauptstraße (K7819) mit dem angebundenen Abhorner Weg und über die Rodewischer Straße (K7820). Die im Plangebiet gelegenen Teile der jeweiligen Straßengrundstücke wurden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der Querschnitt der K7819 ist in Richtung Lengenfeld/S293 normgerecht ausgebaut, die anderen Straßenverkehrsflächen entsprechen dem historisch überlieferten Bestand, wobei der Abhorner Weg prinzipiell den Anforderungen der dortigen Anlieger genügt. Mit der Verlagerung des Freizeitpark-Wirtschaftshofs in das Gelände des ehemaligen Backofenbaus dürften die künftigen Verkehrsbelastungen am Abhorner Weg eher sinken, weil auch kein Besucherverkehr hierher gelangt. Südlich der festgesetzten Einfahrt in das Freizeitparkgelände wurde der Abhorner Weg im weiteren Verlauf als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Land- und Forstwirtschaftsweg / Wanderweg mit einer Gesamtbreite von 4,0 m festgesetzt.

Unbefriedigend in Bezug auf Unterbau, Straßendecke, Entwässerung (außerorts) und Sicherheit bei der Fußgängerführung ist der gegenwärtige Zustand der Rodewischer Straße, letzteres sowohl innerhalb der Ortsdurchfahrt, als auch außerhalb. Als planerische Vorsorge

soll dieser Bebauungsplan daher flächenmäßige Voraussetzungen für die Anlage eines straßenbegleitenden Gehwegs von der Ortsteilmitte mit Bushaltestelle bis zum Besuchereingang des Freizeitparks schaffen. Dazu wurde entlang des Mischgebiets an der Rodewischer Straße eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg in einer Breite von 2,25 m festgesetzt. Eine einseitige Führung ist ausreichend.

Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“ an der nördlichen Grenze der Flurstücke 254 und 262 wird eine Querverbindung zu dem geplanten Ferienhausgebiet und dem Freizeitpark geschaffen, welche auch außerhalb der Öffnungszeiten des südlich angrenzenden Themenbereiches für Anlieger begeh- und befahrbar sein soll.

Fußverkehr

Für die Nutzerinnen und Nutzer des Parkplatzes westlich der Rodewischer Straße ist lediglich die Querung der Rodewischer Straße erforderlich, um den Besuchereingang zu erreichen.

Für Besucherinnen und Besucher aus der Ortslage Plohn bzw. von Bushaltestelle „Freizeitpark“ ist die Rodewischer Straße die kürzeste Verbindung zum Besuchereingang. Die Geschwindigkeit ist auf 20 bzw. 30 km/h reduziert. Ein separater Fußweg entlang der Straße besteht noch nicht. Um die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu erhöhen und um die Nutzung des ÖPNV und Fußverkehrs attraktiver zu gestalten, sollten die Ausführungen unter der Überschrift Erschließungsstraßen zur Anlage eines 2,25 breiten Fußweges daher beibehalten werden.

Radverkehr

Im Jahr 2020 wurde der ca. 800 m lange straßenbegleitende Geh- und Radweg entlang der Plohner Hauptstraße zwischen dem Kreisverkehr der S 293 A und Plohn fertiggestellt. Damit ist der Ortsteil Plohn sowie der Freizeitpark an das bestehende Radwegenetz der Stadt Lengenfeld und den ca. 50 km langen Göltzschtalradweg angeschlossen.

ÖPNV

Der Freizeitpark Plohn und das Plangebiet sind über die Haltestelle „Freizeitpark“ in der Ortsmitte von Plohn (Plohner Hauptstraße), welche aktuell von den Buslinien 63 (Plauen – Lengenfeld (-Plohn) und 87 (RufBus Lengenfeld – Irfersgrün) bedient wird (Stand November 2023). Die Haltestelle befindet sich ca. 550 m nördlich des Besuchereingangs und ist über die Rodewischer Straße zu erreichen.

Ruhender Verkehr

Die im aktuellen Bebauungsplan festgesetzten Parkplatzflächen SO_{P1}, SO_{P2} und SO_{P3} sind größtenteils unversiegelte Rasenfläche, welche durch Baumreihen gegliedert werden. Einzig im Bereich gegenüber des Haupteingangs (SO_{P1}) ist ein vollversiegelter Parkplatz (Fläche ca. 4.000 m²) mit Stellflächen für Busse vorhanden.

2.5 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Örtlicher Trinkwasserversorger ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV). Die Leitungen sind im öffentlichen Verkehrsraum verlegt. Die Hauptanschlussleitung für den Freizeitpark wurde im DN80 im Abhorner Weg bereits neu verlegt.

Für eine ausreichende Löschwasserversorgung aller Baugebiete wird von einem zugrunde zulegenden Wasserbedarf von 96 m³/h für den Zeitraum von 2 Stunden ausgegangen. Die aus dem Plohnbach gespeisten Teichanlagen stellen sicher, dass im 300 m-Radius der Grundschatz jederzeit durch geeignete Saugstellen gewährleistet werden kann. Die Löschwasserentnahmestellen müssen mit Löschfahrzeugen zu allen Jahreszeiten problemlos erreicht werden können. Um ein schnelleres Auffinden der Löschwasserentnahmestellen zu sichern, sind diese entsprechend zu kennzeichnen.

Zum Nachweis des ausreichenden Brand- und Havarieschutzes wurden im Mai 2009 ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 und ein Evakuierungsplan nach DIN 14096 unter Berücksichtigung der Erweiterungsvorhaben erarbeitet und mit dem Landratsamt Vogtlandkreis abgestimmt.

Strom

Der Versorger, die envia Verteilnetz GmbH verfügt im Planbereich über Leitungsbestand. Ein neues 10-kV-Erdkabel wurde im Abhorner Weg verlegt. Seit dem Bau einer neuen Ortstrafostation befindet sich die Trafostation im Freizeitpark im Eigentum des Parkbetreibers. Auf eine Festsetzung als Versorgungsanlage wurde mit Blick auf die geringe Grundfläche und die theoretische Möglichkeit einer späteren Verlagerung verzichtet.

Gas

Die Gasversorgung des Freizeitparks erfolgt mit Flüssiggas. Die dafür erforderlichen Behälter sind als Nebenanlagen unter Beachtung der Sicherheitsvorschriften überall zulässig.

Im Gebiet der zugeordneten Waldersatzpflanzung auf Flst.-Nr. 207a der Gemarkung Grün liegt eine Hochdruck-Gasleitung der Südsachsen Netz GmbH. Die Gasleitung besitzt einen Schutzstreifen von beidseitig 3,0 m. Innerhalb dieses Bereiches ist die Bepflanzung von Bäumen nicht gestattet. Tiefwurzelnde Gehölze dürfen nur mit Wurzelschutzplatten gepflanzt werden. Vor der Ausführungsphase ist die mit der Ausführung beauftragte Firma auf ihre Erkundungspflicht hinzuweisen. In diesem Zusammenhang erfolgt seitens der Erdgas Südsachsen die Übergabe aktueller Planunterlagen.

Abwasser

Die Behandlung des Themas „Abwasserbeseitigung“ muss nach der frühzeitigen Beteiligung erfolgen.

3 Übergeordnete Planungen, weitere bestehende Planungen und Gutachten

3.1 Landesentwicklungsplan

Landesentwicklungsplan 2013

Gemäß des Landesentwicklungsplanes Sachsen 2013 zählt Lengenfeld zum verdichteten Bereich im ländlichen Raum. Es verlaufen mehrere überregional bedeutsame Verbindungs- und Entwicklungsachsen durch Lengenfeld bspw. in Richtung des Oberzentrums Plauen.

3.2 Regionalplan

- Regionalplan Südwestsachsen 2008 (im Folgenden RP SWS) und
- Regionalplans Region Chemnitz (RPI RC).

Wird nach der frühzeitigen Beteiligung bearbeitet.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lengenfeld liegt als Entwurf mit dem Planstand Juni 2006 vor.

Aufgrund der fehlenden Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans lässt sich dieser Bebauungsplan nicht daraus entwickeln. Es handelt sich daher um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB und bedarf einer Genehmigung durch das Landratsamt.

Wird nach der frühzeitigen Beteiligung bearbeitet.

Hinweis: Der Flächennutzungsplan ist momentan in Aufstellung. Der Stadtrat hat hierzu den Aufstellungsbeschluss gefasst.

4 Städtebauliche Planung und Entwicklungsabsichten

4.1 Plankonzept

Das Plankonzept sieht im aktuell genehmigten Bebauungsplan die Umwandlung/Änderung folgender Bereiche vor:

- Parkanlage Flurstück 48/4 in das Sondergebiet **SO_F7**.
- Parkanlage südlich von **SO_F1** in das Sondergebiet **SO_F8**.
- Parkplatz **SO_P2** in das Sondergebiet **SO_F14**
- Eintragung des Baufensters für die Attraktion „Big Waves“

- Eintragung des Baufensters für die Attraktion „Power-Splash“

Außerhalb des bisherigen Geltungsbereiches:

- Erweiterung des Geltungsbereichs in Richtung Süden und Ausweisung einer Grünfläche auf den Flurstücken 265a und 1/1.
- Erweiterung des Geltungsbereichs in Richtung Westen und Ausweisung der Sondergebiete **SO F9 - SO F13** auf den Flurstücken 246/3, 252, 254, 262, 266, 267 und 268
- Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Nordwesten und Ausweisung **SO p2** (Parken + Caravan) auf den Flurstücken 278/1 und 278/5

Gebiet	maßgebliche Nutzungen
SO F1	- Eingangs- und Kassenbereich Freizeitpark, Souvenirhandel - Gaststätte Forellenhof, Fischverkauf - Verwaltung, Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Bereitschaftspersonal
SO F2	- Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen - Gastronomie
SO F3	- Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen - Gastronomie
SO F4	- Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen - Gastronomie
SO F5	- Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen - Reit- und Festhalle - Gastronomie
SO F6	- Beherbergung, Gastronomie - Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen - Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Bereitschaftspersonal - Werkstatt, Lager
SO F7	- Indoorhalle, technische Attraktionen - Gastronomie - (ehem. Grünfläche im Norden)
SO F8	- Fahrgeschäfte, Karussells (Wildwasserrondell), technische Attraktionen - Gastronomie
SO F9	- Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen (Themenpark) - Gastronomie
SO F10	- Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen (Themenpark) - Gastronomie

SO_{F11}	- Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen (Themenpark) - Gastronomie
SO_{F12}	- Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen (Themenpark) - Gastronomie
SO_{F13}	- Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen (Themenpark) - Gastronomie
SO_{F14}	- Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen - Gastronomie - (Ehem. SO_{p2})
SO_{p1}	- Stellplätze für PKW und Busse
SO_{p2}	- Stellplätze für PKW, Caravanstellplatz PV-Anlagen als Überdachung - (neue Erweiterungsfläche Parken und Caravan)
SO_{p3}	- Stellplätze für PKW, Caravanstellplatz

4.2 Verkehrserschließung im Plangebiet

Die Verkehrserschließung ist in der aktuellen Nutzung voll funktionsfähig. Für die Erschließung der Änderungsflächen innerhalb des Freizeitparks sind lediglich geringfügige Anpassungen und Erweiterungen der bestehenden Wege erforderlich. Festsetzungen von weiteren Verkehrsflächen resultieren daraus nicht.

Jedoch macht die Erweiterung des Bebauungsplanes in Richtung Westen (**SO_{F9} - SO_{F13}**) die Festsetzung von Verkehrsflächen erforderlich, um die Erschließung dieser Flächen planungsrechtlich zu sichern.

Im Bereich des heutigen Verbindungsweges zwischen der Parkplatzzufahrt und der B94 (Polenzstraße) ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Sie erschließt die Sondergebiete **SO_{F9} - SO_{F12}** (Themenbereiche) in Mittellage und soll während der Öffnungszeiten des Freizeitparks nur von Besuchern genutzt werden.

Um das geplante Ferienhausgebiet und den Bauhof des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr.18 "Ferienhausanlage Freizeitpark Plohn" an den Freizeitpark anzubinden, ist an der nördlichen Grenze der Erweiterungsflächen eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

4.3 Technische Infrastruktur

Wird nach der frühzeitigen Beteiligung bearbeitet.

4.4 Grünordnung

Der Freizeitpark ist seit seiner Eröffnung ein Areal mit überaus hohem Grünanteil. Dieser Charakter soll selbstverständlich beibehalten werden. Alle Erweiterungsflächen werden daher randlich durch Baum- und Strauchpflanzungen eingegrünt und damit auch optisch von der freien Landschaft abgegrenzt. Des Weiteren wird es im Sinne einer ansprechenden Aufenthaltsqualität für die Besucher auch weitere Pflanzungen innerhalb der Baufenster geben.

Wird nach der frühzeitigen Beteiligung weiterbearbeitet.

4.5 Artenschutz

Aktuell wird noch an der Erstellung des Artenschutzgutachtens gearbeitet. Erste Kartierungen haben bereits stattgefunden. Die vollständigen Ergebnisse sollen bis Ende 2025 vorliegen. Aus den noch zu erarbeitenden Artenschutzfachbeiträgen werden sich konkrete Festsetzungen zum Artenschutz ergeben.

Wird nach der frühzeitigen Beteiligung bearbeitet.

5 Planinhalte und Begründung der Festsetzungen

5.1 Festsetzungen inkl. Begründung

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 11 BauNVO (Baunutzungsverordnung) „sonstige Sondergebiete“ in der nachfolgenden Tabelle festgesetzt:

Gebiet	maßgebliche Nutzungen
SO F1	- Eingangs- und Kassenbereich Freizeitpark, Souvenirhandel - Gaststätte Forellenhof, Fischverkauf - Verwaltung, Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Bereitschaftspersonal
SO F2	- Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen - Gastronomie
SO F3	- Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen - Gastronomie
SO F4	- Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen - Gastronomie
SO F5	- Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen - Reit- und Festhalle - Gastronomie
SO F6	- Beherbergung, Gastronomie - Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen - Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Bereitschaftspersonal - Werkstatt, Lager
SO F7	- Indoorhalle, technische Attraktionen - Gastronomie - (ehem. Grünfläche im Norden)
SO F8	- Fahrgeschäfte, Karussells (Wildwasserrondell), technische Attraktionen - Gastronomie
SO F9	- Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen (Themenpark) - Gastronomie
SO F10	- Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen (Themenpark) - Gastronomie
SO F11	- Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen (Themenpark) - Gastronomie

SO f12	- Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen (Themenpark) - Gastronomie
SO f13	- Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen (Themenpark) - Gastronomie
SO f14	- Fahrgeschäfte, Karussells, technische Attraktionen - Gastronomie - (Ehem. SOp2)
SO „Photovoltaik“	- Photovoltaik-Freiflächenanlage
SO p1	- Stellplätze für PKW und Busse
SO p2	- Stellplätze für PKW, Caravanstellplatz PV-Anlagen als Überdachung - (neue Erweiterungsfläche Parken und Caravan)
SO p3	- Stellplätze für PKW, Caravanstellplatz

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird wie im Bestandsbebauungsplan eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 beibehalten. Auf eine Regelung der Zahl der Vollgeschosse wird vorerst verzichtet.

Wie auch im Bestandsbebauungsplan, soll auf den Änderungs- und Erweiterungsflächen nur ein sehr geringer Bodeneingriff in Form von Punktfundamenten stattfinden.

Baugebiet: Art und Nr.	GRZ	VG
SO f1	0,8	III
SO f2	0,8	III
SO f3	0,8	III
SO f4	0,8	II
SO f5	0,8	III
SO f6	0,8	IV
SO f7	0,8	-
SO f8	0,8	-
SO f9	0,8	-

SO _F 10	0,8	-
SO _F 11	0,8	-
SO _F 12	0,8	-
SO _F 13	0,8	-
SO _F 14	0,8	-
MI	0,6	II
SO "Photovolatik"	0,9	-

Weitere „neue“ Festsetzungen, die über den Bestandsplan hinausgehen, ergeben erst nach der frühzeitigen Beteiligung, dem Vorliegen aller Gutachten und nach weiteren Abstimmungen Sinn.

5.2 Festsetzungen grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen

Wird nach der frühzeitigen Beteiligung bearbeitet.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Wird nach der frühzeitigen Beteiligung bearbeitet.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen

Wird nach der frühzeitigen Beteiligung bearbeitet.

6 Flächenbilanz

6.1 Flächengrößen

Die Festlegung erfolgt nach der frühzeitigen Beteiligung.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Erläuterung:

Es werden lediglich auf der Fläche der geplanten PV-Anlage (Flst. 139) ausgleichspflichtige Eingriffe erwartet.

Position	Flächenart	Fläche (m²)	Biotopwert (BW)	Werteinheiten (WE)
1	10.01.200 Intensiv genutzter Acker	28.000	5	140.000
Gesamteingriff	-	28.000	-	140.000

Ausgleich

Erläuterung:

Geplante Zuordnungsfestsetzung auf Flurstück 255, Gemarkung Grün im Bebauungsplan Nr. 18 „Ferienhausanlage Freizeitpark Plohn“

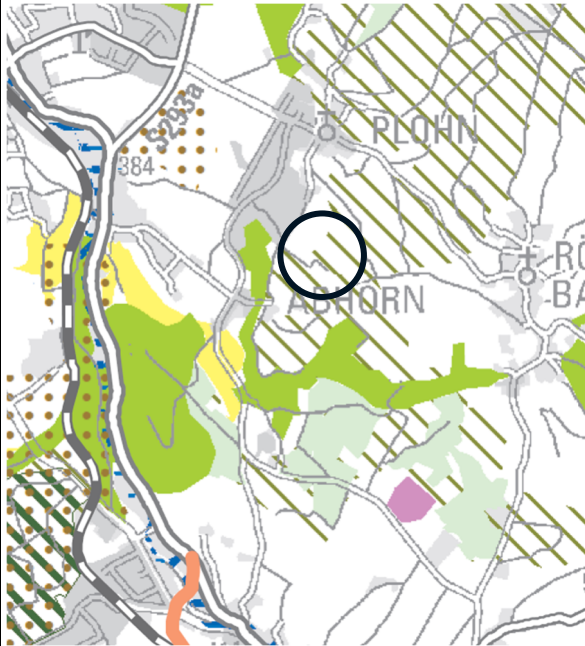
Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abgestimmt.

Position	Flächenart	Fläche (m²)	Planwert (PW)	Werteinheiten (WE)
1				
2				
3				
4				
5				
6				

8 Umweltbericht

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Freizeitpark Plohn“ Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“		
Schutzgüter / Funktionen	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	Beeinträchtigung/ Belastung
Mensch und seine Gesundheit	– Vorhabenbedingt werden, abgesehen von einer kurzen Bauphase, weder Immissionen noch Emissionen im signifikanten Bereich erwartet	geringe Beeinträchtigung
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	– Die Vorhabenfläche ist als Intensivacker vorgeprägt	geringe Beeinträchtigung
Fläche und Boden	– sparsamer Umgang mit Grund und Boden – dichte Belegung mit PV-Modulen, dabei kaum Versiegelung, ferner unkomplizierter Rückbau möglich – Mutterboden bleibt an Ort und Stelle erhalten	geringe Beeinträchtigung
Wasser	– Lage außerhalb von Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten – Vollständige Regenwasserversickerung vor Ort – Verbesserung der Speicherfähigkeit des Gebietes durch dauerhaften Aufwuchs und Minderung der Erosion	geringe Beeinträchtigung
Luft und Klima	– Vorhaben verursacht bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben keine Konflikte zum Umfeld – Vorhaben dient der alternativen Energiegewinnung und dem Klimaschutz	geringe Beeinträchtigung
Landschaftsbild und Erholung	– Einfügen der PVA in Orts- und Landschaftsbild durch Höhenfestsetzung; – Sichtschutz gegenüber Siedlungsbereich durch Anlage einer Hecke	geringe Beeinträchtigung
Kultur und Sachgüter	– Keine Einzeldenkmale /archäologische Denkmale bekannt; – Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche bis zum Nutzungsende;	geringe Beeinträchtigung
Wechselwirkungen	- In der Bauphase wird durch Emission von Lärm, Baustaub und Bodenversiegelung durch Baufahrzeuge eine direkte und indirekte Beeinträchtigung der Schutzgüter vorgenommen; - Vielfältige Wechselwirkungen der Schutzgüter.	
Zusammenfassende Einschätzung	geringe Beeinträchtigung	



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Freizeitpark Plohn“				
Lage	Nördlich des Ortsteils Abhorn	Größe	2,8 ha	Luftbild 
Art der baulichen Nutzung				
Bestand	Wiesenfläche			
Ausgangszustand	Bewirtschaftete Wiesenfläche			
Bisherige Ausweisung	Ausgleichsfläche			
Planung	Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik			
Schutzgebiete	Landschaftsschutzgebiet Plohnbachaue			
Vorgaben des Regionalplans				
Besonderheiten/ Hinweise	-			
Auswirkungen nach §1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB	-			
Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung				
Schutzgüter / Funktionen	Entwicklungsprognose des Umweltzustands	Auswirkung	Vermeidung, Minderung oder Kompensation des Eingriffs	
Mensch und seine Gesundheit	– Während der Bauphase Immissionsbelastung (Lärm, Staub)	+	– Randeingrünung – abseitige Lage führt zur Vermeidung von Beeinträchtigung von Siedlungsgebieten – keine Blendwirkungen	
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	– Bestandsgehölze und Wiesen bleiben überwiegend erhalten	+	– Randeingrünung – Pflanzbindungen – Festsetzungen zum Artenschutz	
Fläche und Boden	– Geringfügiger Verlust/ Einschränkung der Bodenfunktionen.	+	– Vorhaben mit äußerst	

			geringen Versiegelungsanteilen - Wahrung des Bodenregimes sowie der Bodenfunktionen - Entfall der Bodenbeeinträchtigung durch Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln
Wasser	- Keine Beeinträchtigung bestehender Gewässer	+	- Wahrung des Bodenwasserregimes durch äußerst geringe Versiegelungsanteile - keine stofflichen Belastungen zu erwarten
Luft und Klima	- Keine erheblichen Auswirkungen auf das Regionalklima.	+	- Ausstoß von Luftschadstoffen und klimawirksamen Kohlendioxid wird durch das Vorhaben reduziert
Landschaftsbild und Erholung	- Mittlere Veränderung des Landschaftsbildes	+	- keine erheblichen Fernwirkungen durch Lage zu erwarten
Kultur und Sachgüter	- Keine Kulturdenkmale im Plangebiet, archäologische Denkmalzone wird vom Plangebiet nicht tangiert.	+	- keine Kultur und Sachgüter betroffen
Wechselwirkungen	-		
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich	-		
Zusammenfassende Einschätzung	Geringe Auswirkungen		