

Stadt Lengenfeld

Vogtlandkreis

Bebauungsplan Nr. 18

„Ferienhausanlage Freizeitpark Plohn“



Stand:

VORENTWURF

02 / 2025

Bebauungsplan Nr. 18

„Ferienhausanlage Freizeitpark Plohn“

Stand: **Vorentwurf 02 / 2025**

Stadt: Lengenfeld

Landkreis: Vogtlandkreis

Land: Freistaat Sachsen

Inhalt des Bebauungsplans:

- Teil A - Planzeichnung Stand 02/2025 - M 1:750
- Teil B - Textlichen 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

Zuständiger Bearbeiter: Dipl.-Ing. Cindy Ullrich

Geschäftsleitung

Chemnitz, Februar 2025

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument (Städtebauliche Planung) ist urheberrechtlich geschützt gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Urheberrechte. Eine (auch auszugsweise) Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz sowie der planungstragenden Kommune unter Angabe der Quelle zulässig.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
1.1	Räumliche Situation	3
1.2	Verfahren	4
1.3	Planungserfordernis	4
1.4	Planungsziele	5
2	Plangebiet	5
2.1	Lage, Größe und Topographie	5
2.2	Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Aktuelle Nutzung im Plangebiet	6
2.4	Angrenzende Nutzungen in der Umgebung	6
2.5	Vorhandene Verkehrserschließung	6
2.6	Technische Infrastruktur	7
2.7	Natur und Landschaft	8
3	Erholungseignung	8
3.1	Immissionen	8
3.2	Altlasten	10
4	Übergeordnete Planungen, weitere bestehende Planungen und Gutachten	10
4.1	Landesentwicklungsplan	10
4.2	Regionalplan	10
4.3	Flächennutzungsplan	11
4.4	Entwicklungskonzept	12
4.5	Fachplanungen und Gutachten zum Bebauungsplan	12
4.6	Benachbarte Bebauungspläne	12
5	Städtebauliche Planung und Entwicklungsabsichten	12
5.1	Plankonzept	12
5.2	Verkehrserschließung im Plangebiet	12
5.3	Technische Infrastruktur	13
5.4	Grünordnung	13

5.5	Artenschutz	13
6	Planinhalte und Begründung der Festsetzungen	13
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen inkl. Begründung	13
6.2	Bauweise, überbaubare und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	15
6.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 BauNVO, § 14 Abs. 2 BauNVO)	15
6.4	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	16
6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	16
6.6	Festsetzungen grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen	17
6.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
6.8	Nachrichtliche Übernahmen	18
7	Flächenbilanz	18
8	Auswirkungen der Planung	18
8.1	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und § 18 BNatSchG	18
9	Umweltbericht	20

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. 5 km und bis zur AS Zwickau-West über die Staatsstraße S293 ca. 10 km zu fahren.

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Gemarkung Grün, am östlichen Rand des Siedlungskörpers der Stadt Lengenfeld. Der Gebietsumgriff umfasst insgesamt **7,36 ha**. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Osten: landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 14 „Freizeitpark Plohn“
- im Süden: landwirtschaftliche Nutzfläche, Gewerbegebiet
- im Westen: Polenzstraße (94) mit dem Siedlungsbereich der Gemarkung Grün, Mischgebiet



Abb. 1 Lage im Stadtgebiet ¹

¹ Quelle Kartengrundlage: (www.openstreetmap.org, 2023)

Planungsanlass

Das Verfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Ferienhausanlage Freizeitpark Plohn“ aus dem Jahr 2012 wurde aufgehoben, um den Weg für den Bebauungsplan Nr. 18 „Ferienhausanlage Freizeitpark Plohn“ zu öffnen. Der Freizeitpark Plohn strebt im Zuge seiner langfristigen Unternehmensausrichtung eine Erweiterung des Angebotsspektrums an. Dazu zählt, Gebiete mit Übernachtungsmöglichkeiten in naturbelassener Lage anzubieten. Das Vorhaben schließt sich westlich an die geplante Erweiterung des Freizeitparks an. Somit ist der potentielle Übernachtungsbereich Teil eines umfassenden Nutzungskonzeptes.

Planungsumgriff (Flurstücke, Gemarkung)

Der insgesamt **7,36 ha** große Planumgriff beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Grün: 226/5, 226/9, 245/7, 139a, 246/7, 246c, 139/5, 128, 255, sowie Teile der Flurstücke 140/4 und 246/3.

1.2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 096/2022) wurde am 05.09.2022 in öffentlicher Sitzung 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 der Bebauungsplan 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

Das Planerfordernis ergibt sich aus den Ansprüchen an die Entwicklung und Aufwertung des Freizeitpark Plohn. Da neue Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich

einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, müssen planungsrechtliche Voraussetzungen in Form eines Bebauungsplanes mit übereinstimmenden Festsetzungen geschaffen werden. Eine nachhaltige zukünftige Entwicklung des Standortes soll somit garantiert werden.

1.4 Planungsziele

Als vorrangige Art der baulichen Nutzung wird das Sondergebiet, das der Erholung dient, „Ferienhausgebiet“, festgesetzt. Ergänzend dazu wird das Sondergebiet, das der Erholung dient, „Campingplatzgebiet“, und das Sonstige Sondergebiet „Bauhof“ festgesetzt. Damit soll eine lockere Bebauung mit Ferienhäusern, bzw. das Errichten von Baumhäusern und Aufstellen von Zelten ermöglicht werden. Gleichzeitig können attraktive Sport- und Freizeitangebote auf den Sondergebiets- und Grünflächen geschaffen werden.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und Topographie

Das Plangebiet befindet sich östlich des Siedlungsgebietes Lengenfeld. Der Gebietsumfang umfasst insgesamt **7,36 ha**.

Der tiefste Punkt auf dem Areal befindet sich an der Grenze zur Polenzstraße mit ca. 383 m über NHN, der höchste Punkt mit ca. 408 m über NHN im Norden des Areals.

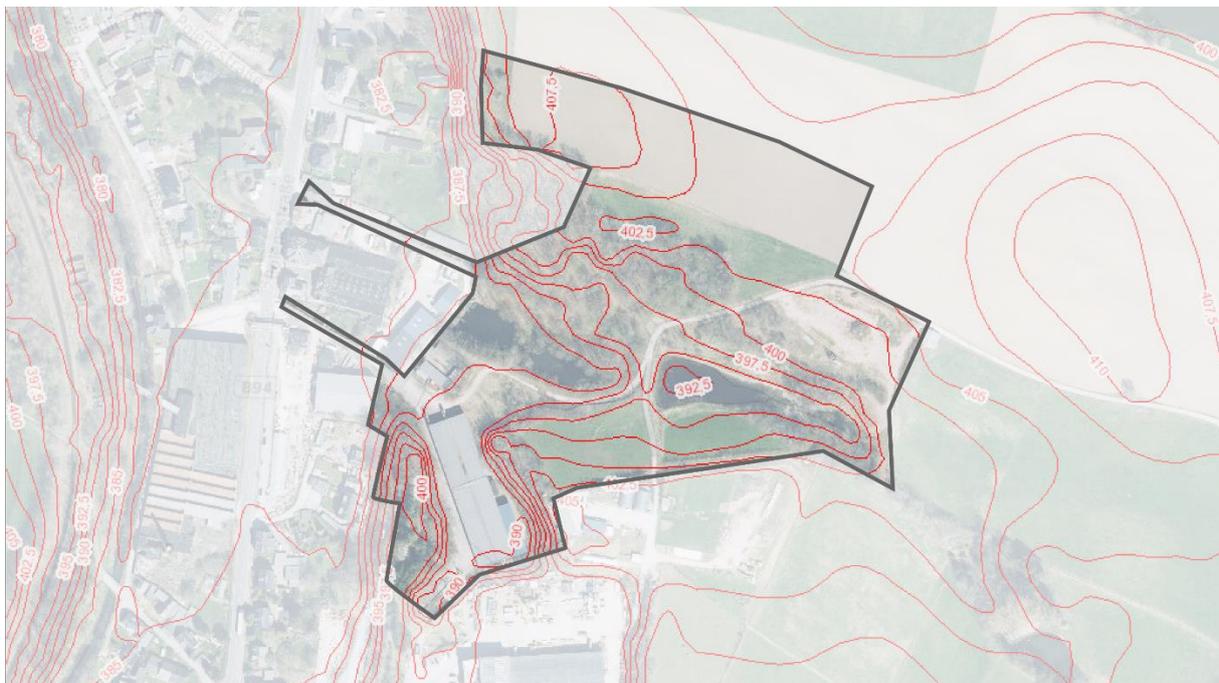


Abb. 2 Topographie²

² Kartengrundlage und Höhenlinien (www.geoportal-sachsen.de, 2023)

2.2 Eigentumsverhältnisse

Nahezu alle Flächen des Plangebietes befinden sich im Besitz der Freizeitpark Plohn GmbH. Nur die nördliche öffentliche Verkehrsfläche als Anbindung des Gebiets an die Polenzstraße ist städtisches Eigentum. Das Flurstück 140/4 befindet sich in privatem Eigentum. Die Zufahrt zum Bauhof ist über grundbuchrechtliches Wegerecht gesichert.

2.3 Aktuelle Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet besteht zu einem großen Teil aus Grünflächen mit teilweise Gehölzstrukturen. Außerdem befinden sich auf dem Areal zwei stehende Gewässer und eine Ackerfläche. Eine zum Bauhof gehörige Halle wird als Lager genutzt. Ein Gebäude westlich des westlichen Gewässers ist leerstehend. Die zwei Sammelgaragen sind teilweise in Benutzung.

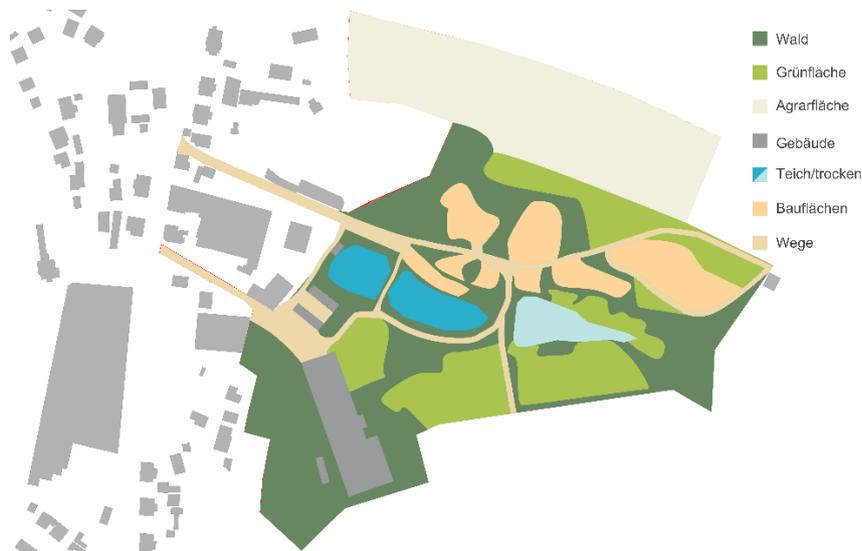


Abb. 3 Nutzungen

2.4 Angrenzende Nutzungen in der Umgebung

Der Standort wird im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Im Osten schließt die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Freizeitpark Plohn“ an. Der südliche Bereich grenzt an landwirtschaftliche Nutzfläche und eine gewerblich genutzte Fläche. Im Westen schließt die Polenzstraße mit dem Siedlungsbereich der Gemarkung Grün bzw. Flächen für Gewerbeeinheiten und Wohnnutzungen an.

2.5 Vorhandene Verkehrserschließung

Erschließungsstraßen

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Polenzstraße (94). Die im Plangebiet gelegenen Teile des nördlichen Straßen- bzw. Weggrundstücks wurden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, die südliche ist als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die künftigen Verkehrsbelastungen durch den Besucherverkehr kann sich geringfügig auf den diesen Verkehrsflächen erhöhen. Weitere Wegeverbindungen innerhalb des Areal wurden als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Somit soll einerseits die Erreichbarkeit zwischen den Ferienhäusern und Attraktionen gewährleistet werden und andererseits die Querverbindung zum Freizeitpark geschaffen werden.

Fußverkehr

Feriengäste können das Areal von Westen über die Polenzstraße, die mit einem einseitigen Gehweg versehen ist, erreichen. Von Osten kann das Gebiet über die Querverbindung zum Freizeitpark, welche als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist, erreicht werden. Durch die Festsetzung des Verkehrsberuhigten Bereiches sollen Fußgänger:innen besonders geschützt werden und die Aufenthaltsqualität im Gebiet erhöht werden.

Radverkehr

Die regionale Hauptradroute Göltzschtalradweg führt entlang des Uferwegs, welcher sich unweit der Schnittstelle zwischen Plangebiet und Polenzstraße befindet, und schließt das Gebiet radverkehrstechnisch an Lengenfeld und Rodewisch an.

ÖPNV

Direkt anschließend an das Plangebiet, auf der Polenzstraße, befindet sich die Bushaltestelle Lengenfeld, Grün. Diese wird momentan durch die Buslinien 10 (Plusbus), 62 (Bürgerbus), 87 (Schulbus) und 101 (Schulbus) bedient (Stand Dezember 2023).

Ruhender Verkehr

Im vorliegenden Bebauungsplan sind an der nördlichen Zufahrt von der Polenzstraße Flächen für Pkw-Stellplätze festgesetzt. Diese sind mit wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen zu versehen.

2.6 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Örtlicher Trinkwasserversorger ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV).

Strom

Die Energieversorgung erfolgt durch die envia Verteilnetz GmbH.

Gas

Weitere Ausführungen werden nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzt.

Abwasser

Örtlicher Abwasserentsorger ist der Zweckverband Wasser und Abwasser Vogtland (ZWAV).

Weitere Ausführungen zur technischen Infrastruktur in Hinsicht auf Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Gasversorgung und Elektrizität erfolgen auf Grundlage der frühzeitigen Beteiligung zur vorliegenden Vorentwurfssfassung.

2.7 Natur und Landschaft

Biotopausstattung

Auf dem Areal befindet sich das Waldbiotop „Steinbruch östlich Lengenfeld“. Es handelt sich um natürlichen basenarmen Silikatkfels.

3 Erholungseignung

3.1 Immissionen

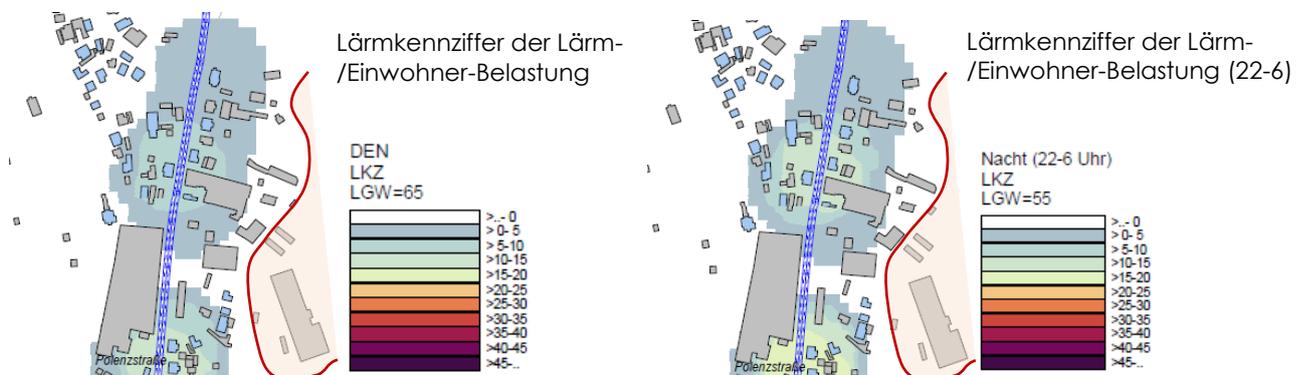


Abb. 4 Lärmkartierung 2024³

³ Lärmaktionsplanung an Hauptstraßen, Stufe 4 der Stadt Lengenfeld

Von der Lärm-/Einwohner-Belastung sind lediglich die Zufahrten zum Ferienhausgebiet leicht betroffen.

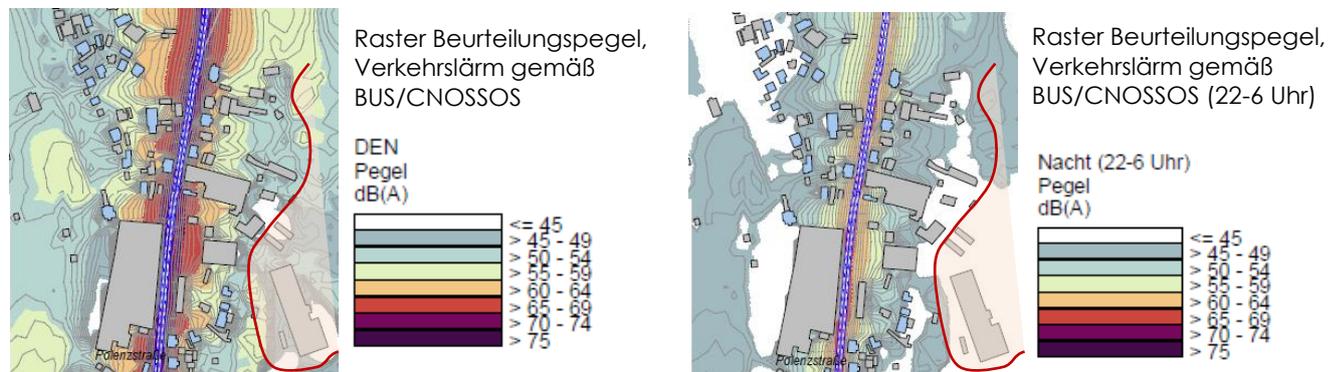


Abb. 5 Lärmkartierung 2024⁴

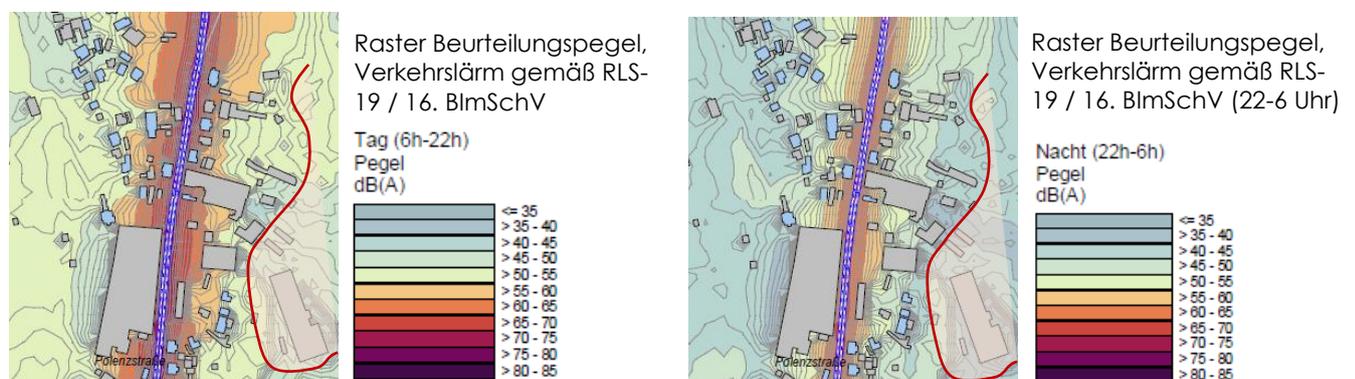


Abb. 6 Lärmkartierung 2024⁵

Gemäß der Lärmkartierung von 2024 ist der Geltungsbereich leicht vom Verkehrslärm der Polenzstraße betroffen. Als Folge wirken Schallpegelbereiche von 45-54 dB(A) und nachts max. 49 dB (A). An den Zufahrten zum Ferienhausgebiet fällt die Belastung etwas höher aus.

Als potentielle Lärmquellen im Bestand wurde neben der Polenzstraße auch eine gewerblich betriebene Schweißerei, ein Bauunternehmen ausgemacht. Die Grundlage für eine Untersuchung der Schallimmissionen bilden die Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 für Allgemeinde Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Wochenendhaus- und Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete:

⁴ Lärmaktionsplanung an Hauptstraßen, Stufe 4 der Stadt Lengenfeld

⁵ Lärmaktionsplanung an Hauptstraßen, Stufe 4 der Stadt Lengenfeld

Allg. Wohngebiet (WA), Kleinsiedlungsgebiet (WS), Wochenendhaus-, Ferienhaus- und Campingplatzgebiete	Verkehrslärm	Industrie-, Gewerbe-, Freizeitlärm u. vgl. Lr
tags	55 dB	55 dB
nachts	45 dB	40 dB

Die genannten Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.

Maßgebliche Immissionsorte sind die geplanten Sondergebiete SO 2 – SO 9 mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“, „Campingplatzgebiet“. In diesen Gebieten werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm unterschritten.

Es sind keine Gefährdungen, erhebliche Benachteiligungen oder erheblichen Belästigungen durch Gewerbegeräusche innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

3.2 Altlasten

Mit derzeitigem Kenntnisstand befinden sich auf dem Plangebiet keine Altlastenstandorte.

Wird nach der frühzeitigen Beteiligung bearbeitet.

4 Übergeordnete Planungen, weitere bestehende Planungen und Gutachten

4.1 Landesentwicklungsplan

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.

Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen. (G 1.2.4)

4.2 Regionalplan

- Regionalplan Region Chemnitz (RPI RC)

Wird nach der frühzeitigen Beteiligung bearbeitet.

4.3 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Stand des Flächennutzungsplans der Stadt Lengenfeld (Entwurf 2006) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 folgende Flächen dargestellt:

- Sondergebiet, geplant (Entwicklungsgebiet (SO) Ferienhäuser
- Mischgebiet (MI)
- Gewerbegebiet (GE)
- Grünflächen
- Wasserflächen
- Fläche für Wald
- Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche mit Fläche für potentielle Aufforstung
- Elektrische Freileitung

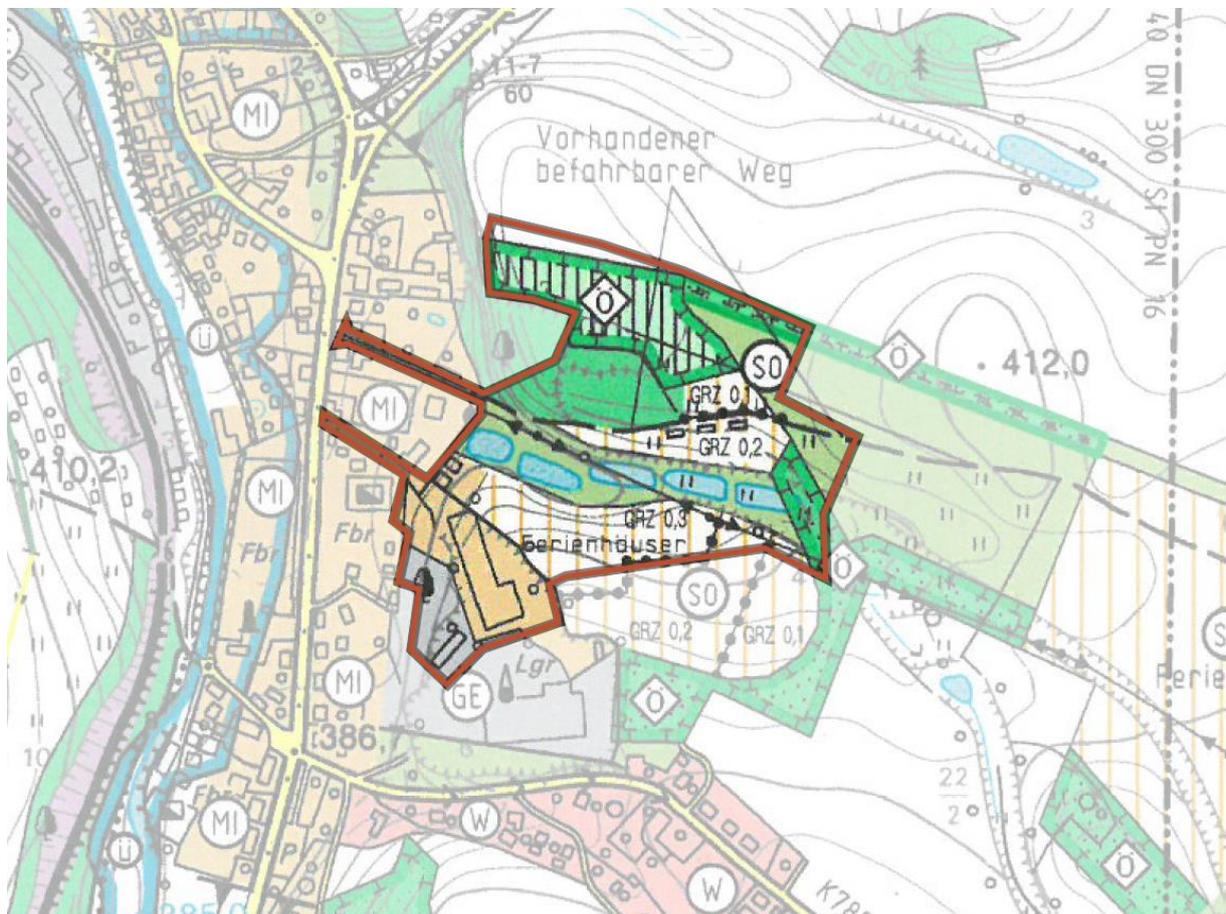


Abb. 7 Auszug Flächennutzungsplan Stadt Lengenfeld Stand Entwurf 2006 mit Darstellung des Geltungsbereiches Bebauungsplans Nr. 18

Der Flächennutzungsplan ist nicht rechtswirksam und grundsätzlich nicht flurstückscharf. Er dient vorliegende Planung jedoch als grobe Orientierung. 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.

4.4 Entwicklungskonzept

Wird nach der frühzeitigen Beteiligung bearbeitet.

4.5 Fachplanungen und Gutachten zum Bebauungsplan

Derzeit wird ein Artenschutzgutachten erstellt.

4.6 Benachbarte Bebauungspläne

Direkt östlich anschließend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 14 „Freizeitpark Plohn“, welcher parallel zu diesem Verfahren erweitert und geändert werden soll.

Außerdem befindet sich der Bebauungsplan Nr. 26 „~~S~~ Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Cafe“, westlich der Polenzstraße im Verfahren. Hinweis
... Café" Ortsteil Grün

In etwa 500 m Entfernung liegt der 2011 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 1 Grüner Gewerbegebiet Grüne Höhe“, welcher sich derzeit im Verfahren zur 2. Änderung befindet. Des Weiteren gibt es den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 „An der Alten Brauerei ~~O~~T Plohn“ circa 800 m in nord-östlicher Richtung entfernt.

5 Städtebauliche Planung und Entwicklungsabsichten

5.1 Plankonzept

Das Plankonzept sieht die Errichtung einer Ferienhausanlage vor. Dabei soll schonend mit dem Gehölzbestand umgegangen werden und die Ferienhäuser, Baumhäuser und Attraktionen sinnvoll integriert werden.

5.2 Verkehrserschließung im Plangebiet

Die derzeit auf dem Plangebiet befindlichen Straßen und Wege erfüllen bereits die Vernetzungsfunktion der geplanten Sondergebiete untereinander. Bei Flächen, die als Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind, handelt es sich um bereits versiegelte Anliegerstraßen. Die privaten Flächen, die als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt sind, stellen befestigte Sand- und Schotterwege dar.

5.3 Technische Infrastruktur

Wird nach der frühzeitigen Beteiligung bearbeitet.

5.4 Grünordnung

Der angrenzende Freizeitpark ist ein Areal mit hohem Grünanteil. Da die Ferienhausanlage eine weitere Attraktion des Freizeitparks wird, soll dieser Charakter in die Ferienhausanlage mit hineingezogen werden.

Wird nach der frühzeitigen Beteiligung bearbeitet.

5.5 Artenschutz

Aktuell wird noch an der Erstellung des Artenschutzgutachtens gearbeitet. Erste Kartierungen haben bereits stattgefunden. Die Ergebnisse sollen im Frühling 2025 vorliegen. Daraus werden sich konkrete Festsetzungen zum Artenschutz ergeben.

Wird nach der frühzeitigen Beteiligung bearbeitet.

6 Planinhalte und Begründung der Festsetzungen

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen inkl. Begründung

Art und Maß der baulichen Nutzung

- (1) Als Art der baulichen Nutzung sind folgende Sondergebiete festgesetzt:
 - Sonstiges Sondergebiet **SO 1** gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Bauhof“
 - Sondergebiete, die der Erholung dienen **SO 2 – SO 7** und **SO 9** gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“
 - Sondergebiet, das zur Erholung dient **SO 8** gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Campingplatzgebiet“

- (2) In den Sondergebieten **SO 2 – SO 7** sind folgende Nutzungen einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen zulässig:
 - Ferienhäuser
 - Baumhäuser
 - Lager für Holz, Baumaterialien, Ausstattungen

- (3) Zusätzlich zu den in § 1 Abs. 2 genannten Nutzungen sind im Sondergebiet **SO 5** folgende Nutzungen einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen zulässig:
 - Sanitäre Anlagen und Einrichtungen
 - Grillplätze / feste Feuerstellen
 - Pavillons / Unterstände mit einer Höhe von max. 3,5 m
 - Anlagen und Einrichtungen zur aktiven sportlichen Erholung
 - Spielplatzanlagen
 - Kletter-/Erlebnis-/Sinn-Parcours
 - Liegewiesen
 - Schwimmstege
 - Flächen für Volleyball-, Basketball- und Fußballfelder

(4) Im Sondergebiet **SO 8** „Campingplatzgebiet“ sind folgende Nutzungen einschließlich der dazugehörigen Nebenanlagen zulässig:

- Standplätze für Zelte
- Aufstellen von temporären Zelten
- Baumhäuser

Maß der baulichen Nutzung

(5) Die Grundflächenzahl ist als Höchstmaß mit

- 0,9 für das Sondergebiet **SO 1** „Bauhof“
- 0,4 für die Sondergebiete **SO 2 – SO 7** „Ferienhausgebiet“ festgesetzt.

→ Begründung:

Das festgesetzte Höchstmaß der Grundflächenzahl für das Sondergebiet 1 „Bauhof“ ergibt sich aus der bestehenden Bebauung. Damit soll die bestehende und erhaltenswerte Bebauung planungsrechtlich gesichert werden. Das Höchstmaß der Grundflächenzahl für die Sondergebiete 2-7 „Ferienhausgebiet“ ergibt sich aus der gängigen Bebauungsdichte und den geplanten baulichen Vorstellungen der Eigentümer. Dadurch wird städtebauliche Ordnung gesichert und eine ausreichende Durchlüftung und gleichzeitig geringe Bodenversiegelung gewährleistet. Die Bodenversiegelung wird somit auf das notwendige Maß begrenzt.

(6) Zulässig sind als Höchstmaß

- Im Sondergebiet **SO 1** „Bauhof“ ein Vollgeschoss
- In den Sondergebieten **SO 2 – SO 7** „Ferienhausgebiet“ zwei Vollgeschosse.

→ Begründung:

Das zulässige Höchstmaß im Sondergebiet SO1 ergibt sich ebenfalls aus der Bestandsbebauung. Da es sich um eine Halle handelt, ist die Festsetzung eines Vollgeschosses folgerichtig. In den Sondergebieten SO 2-7 sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig, um den Gebietscharakter zu wahren und sich verträglich ins Landschaftsbild einzufügen.

(7) Die höchstzulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt

- Im Sondergebiet **SO 1** „Bauhof“ 10,0 m
- In den Sondergebieten **SO 2 – SO 7** „Ferienhausgebiet“ 8,0 m.

→ Begründung

Mit der Festsetzung von max. 10 m in SO 1 wird einerseits der Bestand gesichert als auch geringe Erweiterung- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten in der baulichen Höhe zugelassen. Die festgesetzte höchstzulässige Höhe der baulichen Anlagen im SO 2-7 ergibt sich aus dem Planungsziel der flächensparenden 2-geschossigen Bauweise inklusive des dazugehörigen Dachaufbaus.

6.2 Bauweise, überbaubare und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Zulässig sind

- Im Sondergebiet **SO 1** „Bauhof“ Gebäude in abweichender Bauweise. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen
- In den Sondergebieten **SO 2 – SO 7** „Ferienhausgebiet“ Einzelhäuser in offener Bauweise
- *Im Sondergebiet **SO 8** „Campingplatzgebiet“ (Abstimmung nach Vorentwurf)*

(2) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze bestimmt.

→ Begründung

SO 1: Die Baukörper von großflächigen Lagerhallen stimmen oftmals weder mit der Definition der offenen noch der geschlossenen Bauweise überein. Die Abweichung von der offenen Bauweise besteht in der Zulässigkeit von Gebäudelängen und Gebäudeverkettungen über 50 m. Daher wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Lage der Baukörper wird durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

SO 2-7: In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet. Diese Bauweise deckt sich mit dem Planungsziel.

6.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 BauNVO, § 14 Abs. 2 BauNVO)

- (1) Im Sondergebiet **SO 8** „Campingplatzgebiet“ sind Stellplätze für Pkw innerhalb der Festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- (2) Im Sondergebiet **SO 9** „Ferienhausanlage“ sind Garagen innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.
- (3) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den Baugebieten der Sondergebiete **SO 1 – 9** zulässig. In den Sondergebieten **SO 6 – SO 9** sind gasbetriebene Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO unzulässig.

→ Begründung:

SO 8: *Um eine geordnete städtebauliche Situation zu gewährleisten, ist der Stellplatzbereich in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.*

SO 9: *Mit der Festsetzung werden die bestehenden Garagen planungsrechtlich gesichert und erhalten.*

SO 1-9: *Nebenanlagen, die der Versorgung dienen, sollen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sein, um eine größtmögliche Flexibilität sicherzustellen.*

6.4 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Die privaten Verkehrsflächen sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigte Bereiche auszuführen.

→ Begründung:

Zur Lärminderung, Emissionsreduzierung und aus Gründen der Verkehrssicherheit ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Fahrzeuge sollen gesammelt in dafür vorgesehenen Stellplätzen geparkt werden, einzig für das Be- und Entladen der Fahrzeuge sollen sie Unterkünfte angefahren werden dürfen. Dadurch wird man das planerische Ziel Familienfreundlichkeit, Klimaanpassung gerecht.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Auf der gekennzeichneten Stellplatzfläche ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

→ Begründung:

Die Stellplätze sollen durch die Festsetzung an der Einfahrt zum Ferienhausgebiet gebündelt werden, um Emissionen im restlichen Gebiet zu verhindern und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität für die Gäste zu erhöhen. Zum Schutz des Bodens und zum Zwecke der Grundwasserneubildung, ist eine Versiegelung der Stellplätze unzulässig.

(2) Entlang der westlichen Grenze von Flurstück 255 der Gemarkung Grün ist ein mehrstufiger Waldrand, bestehend aus einem Baum- und Strauchmantel sowie einem Saum auszubilden und zu erhalten.

→ Begründung:

Aufgrund des angrenzenden Waldes bietet sich die Herstellung eines mehrstufigen Waldrandes an und schafft einen abwechslungsreichen Übergangsbereich zwischen Wald und Offenlandbiotopen.

(3) Entlang der nördlichen Grenze von Flurstück 255 der Gemarkung Grün ist eine dreistufige Feldhecke mit Obst- und Laubbäumen anzulegen und zu erhalten.

→ Begründung:

Die Festsetzung dient der Verbesserung der Biotopvernetzung.

(4) Entlang der südlichen Grenze von Flurstück 255 der Gemarkung Grün ist gemeinsam mit den bereits bestehenden Grünstrukturen eine dreireihige Strauchhecke mit vorgelagertem Saum anzulegen und zu erhalten.

→ Begründung:

Die Festsetzung dient der Verbesserung der Biotopvernetzung.

6.6 Festsetzungen grünordnerischer und artenschutzrechtlicher Maßnahmen

Entsprechende Festsetzungen werden nach dem vollständigen Erhalt des Artenschutzgutachtens in Abstimmung mit der Freizeitpark Plohn GmbH festgelegt.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dächer der Ferienhäuser sind als Gründächer mit einer Substratstärke von mindestens 8 cm auszuführen.

→ Begründung:

Die Dachbegrünung wird festgesetzt, um eine zu starke Aufheizung der Gebäude zu vermeiden, und den Regenwasserabfluss zu reduzieren.

Einfriedungen

Einzäunungen müssen eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm für Kleintiere einhalten.

→ Begründung:

Die Festsetzung zu den Einzäunungen ermöglicht die Durchlässigkeit für Kleintiere und ein städtebaulich ansprechendes Gesamtbild. Die Bodenfreiheit ermöglicht Kleintieren eine Habitats- und Lebensraumvernetzung über die Grenzen der Baugrundstücke hinweg. Das Abschirmen von Grundstücken durch zu hohe Mauern oder der Verwendung von Maschendrahtzaun entspricht nicht dem angestrebten ländlich suburbanen Wohnstandort.

6.8 Nachrichtliche Übernahmen

Geschütztes Biotop nach BNatSchG i.V.m. SächsNatSchG

Auf dem Areal befindet sich das Waldbiotop „Steinbruch östlich Lengsfeld“. Es handelt sich um natürlichen basenarmen Silikatfels.

7 Flächenbilanz

Die Festlegung erfolgt nach der frühzeitigen Beteiligung.

8 Auswirkungen der Planung**8.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und § 18 BNatSchG**

Nach Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen:

Position	Flächenart	Fläche (m ²)	Biotopwert (BW)	Werteinheiten (WE)
1	-	-	-	-
2	-	-	-	-
3	-	-	-	-
4	-	-	-	-
5	-	-	-	-
6	-	-	-	-

Ge- samtein- griff	-	-	-	-
--------------------------	---	---	---	---

Ausgleich (gemäß Festsetzungen)

Position	Flächenart	Fläche (m ²)	Planwert (PW)	Werteinheiten (WE)
1	-	-	-	-
2	-	-	-	-
3	-	-	-	-
4	-	-	-	-
5	-	-	-	-
6	-	-	-	-
Planbi- lanz ge- samt	-	-	-	-

Die genaue Berechnung erfolgt nach der frühzeitigen Beteiligung.

Gestaltung Flurstück 255 als Ausgleichsmaßnahme für die Flächen in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 14 „Freizeitpark Plohn“:

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist aufgrund des angrenzenden Waldes die Herstellung eines mehrstufigen Waldrandes denkbar. Dieser besteht dabei aus einem Baum- und Strauchmantel sowie Saum und schafft einen abwechslungsreichen Übergangsbereich zwischen Wald und Offenlandbiotopen. Ergänzend dazu kann im Bereich der nördlichen Grenze die Entwicklung einer dreistufigen Feldhecke mit Obst- und Laubbäumen erfolgen. Im Süden können die bereits bestehenden Strukturen aufgenommen und fortgeführt werden. Hierbei wäre die Entwicklung einer mehrreihigen Strauchhecke mit vorgelagertem Saum denkbar. Die restliche Fläche könnte in ihrer Nutzung extensiviert werden, d.h. die intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche kann zu artenreichen Lebensräumen umgewandelt werden.

Durch die neugeschaffenen Gehölzstrukturen kann eine Vielzahl von Lebensräumen (Brutplätze, Nahrungsquellen und Versteckmöglichkeiten) sowie Biodiversität gefördert werden. Zudem tragen die linearen Biotopstrukturen (Wanderungskorridore für Flora und Fauna) zu einer ökologischen Vernetzung bei. Gleichzeitig kommt es zur spürbaren Aufwertung des Landschaftsbildes.

Mögliche Pflanzen:Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*); Hundsrosen (*Rosa canina*); Europäischen Hasel (*Corylus avellana*); Schlehe (*Prunus spinosa*); Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*); Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Bäume:

verschiedene Wildobstsorten; Feldahorn (*Acer campestre*); Stiel-Eiche (Traubeneiche (*Quercus petraea*); Hainbuche (*Carpinus betulus*); Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Saum-/Krautzone:

Regiosaatgut USG 8 oder vergleichbar (z.B. Blumenwiese)

9 Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 18 „Ferienhausanlage Freizeitpark Plohn“		
Schutzgüter/ Funktionen	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario)	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 Wiesen-, Acker- und Ruderalflächen vorgeprägt	geringe Beeinträchtigung
Fläche und Boden	– Die Böden im Plangebiet sind größtenteils unversiegelt und teilweise bereits verdichtet	geringe Beeinträchtigung
Wasser	– Im Plangebiet befinden Sie drei Teiche, die mit dem Bach „Weidengraben“ verbunden sind	geringe Beeinträchtigung
Luft und Klima	– Keine störenden Luftimmissionen im Plangebiet – Für das Vogtland übliches Klima	geringe Beeinträchtigung
Landschaftsbild und Erholung	– Das Plangebiet befindet sich größtenteils in einem Tal mit erheblichen Pflanzbewuchs	geringe Beeinträchtigung
Kultur und Sachgüter	– Keine Einzeldenkmale /archäologische Denkmale bekannt	geringe Beeinträchtigung

Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - 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



Die Festlegung erfolgt nach der frühzeitigen Beteiligung.

Bebauungsplan Nr. 18 „Ferienhausanlage Freizeitpark Plohn“			
Lage	Östlich des Ortsteils Grün	Größe	7,6 ha
Art der baulichen Nutzung		Luftbild 	
Bestand	Wiesen-, Acker- und Ruderalflächen		
Ausgangszustand	Bewirtschaftete und unbewirtschaftete Wiesenfläche		
Bisherige Ausweisung	keine		
Planung	Sonstiges Sondergebiet und Sondergebiete, die der Erholung dienen		
Schutzgebiete	Keine Schutzgebiete betroffen		
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) - Aufwertung der Erholung	+	- Pflanzgebote zur optischen Aufwertung der Ferienhausgebietes
Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen	- Bestandsgehölze und Wiesen bleiben überwiegend erhalten	+	- Beseitigung von Gehölzen (soweit unvermeidbar) von Oktober bis Februar außerhalb der Vegetationsperiode - Schaffung neuer Gehölzstrukturen
Fläche und Boden	- Umnutzung führt durch Versiegelung zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen; - Aufwertung durch grünordnerische Maßnahmen	+	- sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (siehe § 1a BauGB) - Verwendung durchlässiger Beläge im Bereich der Wegefleichen und Stellplätzen
Wasser	- geringe Einschränkung der Versickerung und des Rückhaltvolumens, geringe Erhöhung des Abflusses des Oberflächenwassers	+	- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß durch GRZ Festsetzung

Luft und Klima	- geringe Veränderung von kleinklimatischen Bedingungen durch zusätzliche Versiegelung	+	- Mindestbegrünung des Plangebietes durch Festsetzungen zum Erhalt und Neupflanzung
Land-schaftsbild und Erho-lung	- geringfügige Veränderung des Land-schaftsbildes	+	- Gehölzpflanzungen zur Einbindung in die Umgebung
Kultur und Sachgüter	- Keine Kulturdenkmale im Plangebiet	+	- keine Kultur und Sachgüter betroffen
Wechselwirkungen	-		
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich	-		
Zusammenfassende Einschätzung	Geringe Auswirkungen		

10 Anhang

- Gestaltungsplan M 1:1000

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Lage im Stadtgebiet	3
Abb. 2 Topographie	5
Abb. 3 Auszug Flächennutzungsplan Stadt Lengenfeld Stand Entwurf 2006 mit Darstellung des Geltungsbereiches Bebauungsplans Nr. 18	11

Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan Sachsen – LEP 2013
- Regionalplan Südwestsachsen (2008)
- Regionalplan-Satzungsbeschluss Region Chemnitz
- Flächennutzungsplan der Stadt Lengenfeld Stand Entwurf 2016
- www.geoportal-sachsen.de, abgerufen 28.11.2023
- www.openstreetmap.org, abgerufen 23.10.2023