

# BEGRÜNDUNG

## ÜBER DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6

### DER GEMEINDE TOLK

### "FREIZEITPARK TOLK-SCHAU"

zur Anpassung der Höhen der baulichen Anlagen  
in 4 Änderungsbereichen in Teilbereich 1

## ENTWURF

---

#### VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG (§ 4a (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

#### AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
INFO@LA-SPRINGER.DE

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Auswirkung der Planung.....	1
2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6, die zur Änderung anstehen.....	3
3. Geänderte Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes .....	3
4. Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB	4
5. Umweltprüfung.....	5

### Anlagen:

- Lageplan zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Freizeitpark Tolk-Schau“ der Gemeinde Tolk, Stand 25.03.2024

## BEGRÜNDUNG

### zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Freizeitpark Tolk-Schau" der Gemeinde Tolk, Kreis Schleswig-Flensburg zur Anpassung der Höhen der baulichen Anlagen in 4 Änderungsbereichen in Teilbereich 1

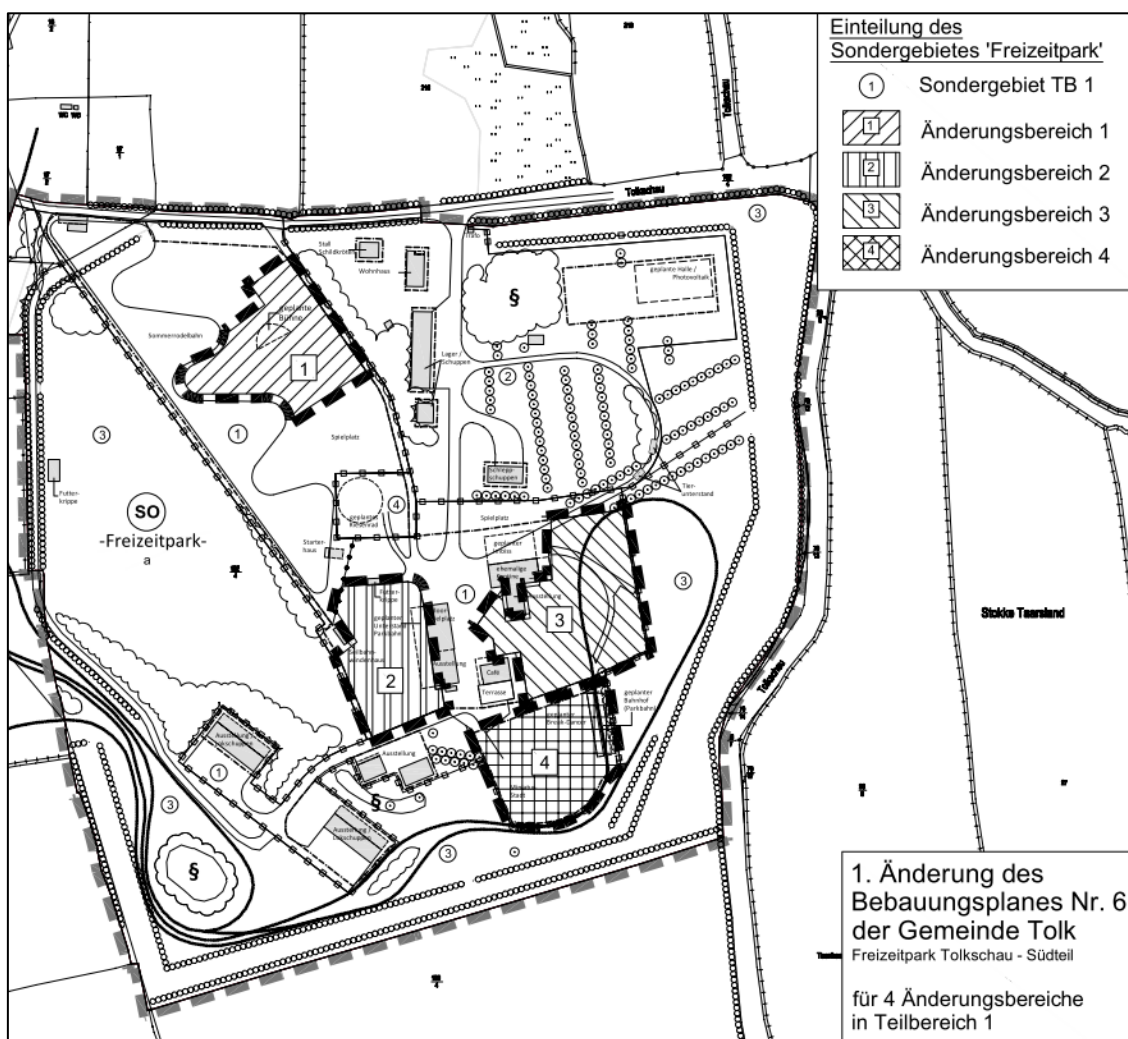
#### 1. Anlass und Auswirkung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 6 'Freizeitpark Tolk-Schau' ist am 16.03.2019 in Kraft getreten.

Die Begründung in der Fassung vom 16.03.2019 behält vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend nicht hiervon abgewichen wird.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Der Änderungsbereich gliedert sich in 4 Teilbereiche im Zentrum des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6, der den südlichen Teil des Freizeitparks überplant. Die vier Änderungsbereiche umfassen insgesamt eine Größe von ca. 1.575 m<sup>2</sup>.



Ausschnitt aus dem B-Plan 6 'Freizeitpark Tolk-Schau' der Gemeinde Tolk- Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan Nr. 6 diene hauptsächlich der Realisierung von zwei Lagerhallen für Fahrzeuge mit Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen, von denen eine bereits errichtet wurde. Zudem sollte im Zentrum des Planbereiches auf dem höchsten Punkt des Freizeitpark-Geländes ein Riesenrad mit ca. 25 m Höhe errichtet werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den gesamten südlichen Bereich des Freizeitparks, inkl. großer Bereiche, die nicht durch Besucher betreten werden können (Viehgehege, Betriebsleiterwohnhaus, Gleisanlagen etc.). Entsprechend wurde der Geltungsbereich in vier Teilbereiche unterteilt.

Der Teilbereich 1 ist der von Besuchern zugängliche, also tatsächlich als Freizeitpark genutzte Bereich; hier wurde nur der damals vorhandene Bestand überplant (Ausstellungshallen, Miniaturstadt, Sommerrodelbahn, Spielplätze). Eine Erweiterung der Nutzungen durch weitere bauliche Anlagen war damals noch nicht abzusehen.

Aktuell plant der Betreiber die Errichtung eines weiterer Fahrgeschäfte:

Ein sog. „Break-Dancer“, wie man sie auch von Volksfesten kennt, und ein Bahnhof für die Parkbahn sollen im Bereich der früheren Miniaturstadt entstehen. Die Miniaturstadt an sich verfällt immer mehr, eine Instandhaltung ist aufgrund des Personalmangels im Park leider nicht möglich. Der „Break-Dancer“ fügt sich zwar in die Festsetzungen des B-Planes ein, allerdings soll er zum Schutz vor der Witterung in den Wintermonaten eine Überdachung erhalten, die die festgesetzte Höhe überschreitet. Auch der geplante Bahnhof soll höher werden als die aktuell festgesetzten 5 m.

Im Bereich auf der Hügelkuppe um das Café herum sind zwei weitere Fahrgeschäfte geplant, die, insbesondere durch kleinere Aufbauten oder während des auskragenden Fahrbetriebes, die hier mit max. 6 m festgesetzte Höhe deutlich überschreiten.

Weiterhin sollen im Bereich östlich der Sommerrodelbahn, in dem schon Spielgeräte wie in einem weitläufigen Spielplatz errichtet sind, die Erweiterung dieses Angebotes durch die Errichtung von Rutsch- und Klettergeräten erfolgen. Diese Geräte verfügen i.d.R. über entsprechend hohe Türme, die die in diesem Bereich geltende Höhe von 6 m ebenfalls deutlich überschreiten.

Auch die schon im Ursprungsplan angedachte Bühne im Norden des Planbereiches konnte bisher aufgrund der bestehenden Höhenbeschränkungen noch nicht umgesetzt werden.

Insgesamt wird keines der geplanten Fahrgeschäfte, Klettertürme oder die Bühne die zulässige Höhe des geplanten Riesenrades in Teilbereich 4 des Bebauungsplanes Nr. 6 von max. 25 m erreichen. Der Teilbereich 4 liegt zudem auf dem höchsten Punkt des Freizeitparkes auf einer Höhe von ca. 50 m über NHN. Der höchste Punkt des Riesenrades darf demnach bis auf max. 75 m über NHN reichen.

Der Änderungsbereich 1 umfasst eine ca. 3.850 m<sup>2</sup> große Fläche im Norden mit Höhen zwischen 36 m bis 43 m über NHN. Die Änderungsbereiche 2 mit einer Größe von ca. 3.250 m<sup>2</sup> und 3 mit einer Größe von ca. 5.050 m<sup>2</sup> liegen in der Nähe der Kuppe im Zentrum des Gebietes mit Geländehöhen um 45 m über NHN. Und der Änderungsbereich 4 umfasst eine Fläche von ca. 3.650 m<sup>2</sup> südlich der Kuppe und weist Höhen um 43 m über NHN auf. Aufgrund dieser Geländehöhen in Verbindung mit den geplanten Höhen der baulichen Anlagen fügen sich die neuen Fahrgeschäfte und Spielgeräte in den bestehenden Freizeitpark ein.

Die höchsten neuen Anlagen dürfen mit max. 18,5 m Höhe in den Änderungsbereichen 2 und 3 bei Geländehöhen um 45 m entstehen und erreichen somit am höchsten Punkt max. 63,5 m über NHN. Sie liegen damit mind. 11,5 m unterhalb der zulässigen Höhe des Riesenrades im angrenzenden Bereich. Die Höhen der baulichen Anlagen in den Änderungsbereichen 1 und 4

bleiben aufgrund des geringeren Geländeneiveaus ebenfalls deutlich unterhalb der Höhen des Riesenrades.

Die Bündelung neuer Fahrgeschäfte in der Nähe der Kuppe des Freizeitparks ermöglicht einen personalsparenden Betrieb der Anlagen, die teilweise gemeinsam durch eine Aufsichtsperson gesteuert werden können.

Aus diesem Grund sollen die bestehenden Festsetzungen für die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen für die o.g. Vorhaben geändert werden.

## **2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6, die zur Änderung anstehen**

Die 3 Änderungsbereiche sind derzeit vollständig als Sondergebiet ‚Freizeitpark‘ – Teilbereich 1 – mit einer Höhe der baulichen Anlagen von max. 6 m in Änderungsbereich 1, einer Höhe der baulichen Anlagen von max. 6 m in Änderungsbereich 2 sowie einer Höhe der baulichen Anlagen von max. 5 m in Änderungsbereich 3 festgesetzt. Zudem wird für einzelne Baufelder innerhalb des Teilbereiches 1 jeweils eine GR von max. 2.000 m<sup>2</sup> bis 3.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die bestehenden Festsetzungen sollen für diese drei Änderungsbereiche in Bezug auf die zulässige Höhe der baulichen Anlagen geändert werden.

## **3. Geänderte Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes**

Aus o.g. Gründen sollen die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 ergänzt werden.

Im Text (Teil B) wird folgende Festsetzung für die im Lageplan gekennzeichneten Änderungsbereiche 1 bis 4 des Teilbereiches 1 des Sondergebietes ‚Freizeitpark‘ unter Punkt 2 ergänzt:

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen in den Änderungsbereichen 1 bis 4 des Teilbereiches 1:**

1. Die Höhe der baulichen Anlagen in Änderungsbereich 1 wird auf max. 20 m festgesetzt.
2. Die Höhe der baulichen Anlagen in den Änderungsbereichen 2 und 3 wird auf max. 18,50 m festgesetzt.
3. Die Höhe der baulichen Anlagen in Änderungsbereich 4 wird auf max. 19 m festgesetzt.

Der Lageplan im Maßstab 1 : 2.000 ist der Satzung als Anlage beigefügt.

In der Planzeichnung (Teil A) erfolgen keine Änderungen.

#### **4. Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB**

Durch die beabsichtigten Änderungen der Festsetzungen im Text werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 (1) BauGB nicht berührt:

Die Grundzüge der Planung bleiben insbesondere gewahrt, da das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Leitbild bzw. der planerische Grundgedanke erhalten bleibt, den bestehenden Freizeitpark planungsrechtlich zu sichern und bauliche Erweiterungen in Zusammenhang mit dem Park zu ermöglichen.

Die Abweichung der Planänderung liegt im Bereich dessen, was die Gemeinde Tolk für das Gebiet gewollt hätte, wenn sie die Umstände und den Grund der Planänderung bei der Aufstellung des B-Planes bereits gekannt hätte: Wenn bekannt gewesen wäre, dass weitere Fahrgeschäfte und Spielgeräte im Zentrum des Planes errichtet werden sollen, die in Teilen höher sind als die bisher vorhandenen Anlagen, hätten diese Vorhaben bereits bei der Planaufstellung Berücksichtigung gefunden.

Der Geltungsbereich des Ursprungsplanes umfasst ca. 15 ha. Die Änderungen betreffen davon vier insgesamt ca. 1.575 m<sup>2</sup> große Flächen im für die Besucher zugänglichen Bereiches des Freizeitparks. Im Änderungsbereich wird demnach die zulässige Höhe der baulichen Anlagen nicht flächendeckend vergrößert; sodass sich die Wirkung der zusätzlichen Fahrgeschäfte und Spielgeräte in den Gesamtplan einfügt.

Somit ermöglicht die Änderung der Festsetzungen im Text (Teil B) keine Nutzung, die nicht mit den bestehenden Festsetzungen innerhalb des Freizeitparkes verträglich wären. Auswirkungen auf die Betroffenheit Dritter oder einzelner öffentlicher Belange werden durch die Planung nicht begründet.

Zudem werden gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Weiterhin bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Unter diesen o.g. Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

## 5. Umweltprüfung

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Durch die Geringfügigkeit der Änderung mit den o.g. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen in Bezug auf einzelne Fahrgeschäfte und Spielgeräte kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Tolk vom ..... genehmigt.

Tolk, den .....

.....

Bürgermeister