

## TEAM 4



Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39 35 7-0

**MARKT PLECH**

---

22.01.2026

### **3. Änderung Flächennutzungsplan/**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Freizeitpark/Erlebnis-Dorf Spitzleite“**

**Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB**

**Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme abgegeben:**

- Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg
- Handelsverband Bayern e.V., Bayreuth
- Bayerischer Bauernverband, Bamberg
- Markt Neuhaus a.d. Pegnitz
- Stadt Betzenstein
- Landesbund für Vogelschutz, Bayreuth
- Landesjagdverband Bayern e.V., Feldkirchen
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern e.V., München
- Wanderverband Bayern, Bischberg
- Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V., Erbendorf
- Verein Wildes Bayern e.V., Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern, Miesbach

**Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen:**

- Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, Hof

- Landratsamt Bayreuth, Kreisheimatpfleger Berthold Just, Bindlach
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Betzensteingruppe, Betzenstein
- Stadt Pegnitz
- Stadt Velden

**Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:**

- Regierung von Oberfranken, Bayreuth
- Landratsamt Bayreuth
- Landratsamt Bayreuth, Kreisbrandrat
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Wasserwirtschaftsamt Hof
- Staatliches Bauamt Bayreuth
- Die Autobahn GmbH des Bundes, Außenstelle Bayreuth
- N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg
- N-ERGIE AG, Wasserwirtschaft WA-WW, Nürnberg
- Bayernwerk Netz GmbH, Kulmbach
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Bayreuth
- Einwendungen Öffentlichkeit

**Nach Prüfung der Anregungen werden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet.**

**Regierung von Oberfranken – 14.11.2022**

Gegen die o.a. Bauleitplanung des Marktes Plech bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Um Kenntnisnahme und Berücksichtigung der in Anlage beigefügten Hinweise aus baurechtlicher Sicht wird gebeten.

Zudem bitten wir nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: [poststelle@reg-ofr.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ofr.bayern.de).

**Vermerk**

Angesichts der Dimensionierung der Stellplatzflächen von mehr als 2,6 Hektar bitten wir, im Hinblick auf das Gebot des Flächensparens (§ 1a Abs. 2 BauGB) die Erforderlichkeit zu überprüfen (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Insbesondere auf die "optionalen Stellplatzflächen" nördlich der Verbindungsstraße (östlich der Regenrückhaltebecken) sollte verzichtet werden. Aus der Begründung lässt sich ein derartiger Stellplatzbedarf nicht ableiten. Zudem erscheinen die Ausführungen zum Verzicht auf ein mögliches Parkdeck mit Blick auf das Gebot des Flächensparens nicht mehr zeitgemäß. Auch der Bedarf an Ausgleichsflächen könnte dadurch verringert werden.

**Stellungnahme der Verwaltung**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Parkdeck ist vom Vorhabenträger nicht vorgesehen und wirtschaftlich nicht realisierbar (der Park verlangt keinen Eintritt). Der Umfang der geplanten Stellplatzflächen ist aus Sicht des Vorhabensträgers erforderlich. Gem. Verkehrsgutachten werden an Spitzentagen bis zu max. 2.430 Besucher erwartet.*

**Landratsamt Bayreuth – 18.11.2022**

## I. Baurecht

Aus städtebaulicher sowie bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitpark/Erlebnis-Dorf“ grundsätzlich keine Bedenken. Auf nachfolgende Hinweise und Informationen wird verwiesen. Wir bitten um Berücksichtigung im Rahmen der weiteren Planungen.

1. Die Planzeichnung ist durch Nutzungsschablonen zu ergänzen.
2. Das Änderungsdatum der genannten Rechtsgrundlagen sollte aktualisiert werden.

## Stellungnahme der Verwaltung

*Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die angesprochenen Sachverhalte werden redaktionell ergänzt.*

3. Wir empfehlen dringend, die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des bestehenden Attraktionskonzeptes zu konkretisieren und die Baugrenze entsprechend zu verkleinern. Zu den in Phase 2 geplanten Beherbergungsanlagen sollten nähere Darstellungen erfolgen. Des Weiteren sollte dargelegt werden, ob in den vorhandenen Bestand eingegriffen wird.
4. Die Baugrenzen sollten in die Planzeichnung aufgenommen werden.
5. Es sollte klargestellt werden, ob es sich bei den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung um öffentliche oder private Verkehrsflächen handelt.
6. Die Parkplatzflächen sind konkret festzulegen. Von einer „optionalen“ Fläche sollte abgesehen werden.
7. Die getroffenen textlichen Festsetzungen erscheinen unvollständig. Es wird angeregt, das Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Festsetzungen nach den Sondergebieten getrennt festzulegen. Es wird - insbesondere für das Gebiet SO1 - empfohlen, die Festsetzungen (u.a. für das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung) nochmals zu überdenken und ggf. anzupassen bzw. zu ergänzen.

### Stellungnahme der Verwaltung

*Die Stellungnahme wird überwiegend nicht berücksichtigt. Der Vorhabenträger und der Markt Plech möchten eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen werden nur teilweise konkretisiert: bei den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um private Verkehrsflächen. Öffentliche Verkehrsflächen werden konkret festgesetzt, so weit dies erforderlich und zweckdienlich ist. Die Parkplatzflächen werden konkret festgelegt. Weitere Konkretisierungen sind aus Sicht des Marktes Plech nicht erforderlich.*

## **II. Naturschutz**

Seitens des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

### Parkplätze:

Es bestehen Bedenken zum optionalen Parkplatz auf den Flurstücken 1615/0 sowie 1617/0 (nördlich der Straße). Der extensiv genutzte Grünlandbestand liegt in der naturschutzfachlich besonders hochwertigen mageren, artenreichen Ausprägung vor. Dieser Grünlandbestand ist nach § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG sowie Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung führen, sind verboten. Für den Parkplatz sollte ein Alternativstandort gesucht werden bzw. die Möglichkeit eines Parkdecks zur Reduzierung des Flächenverbrauchs für das Vorhaben geprüft werden.

Mit der Flächeninanspruchnahme von artenreichem Grünland für Parkplätze auf Flurnr. 1613 besteht Einverständnis, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen (Herstellung artenreiches Grünland) der Eingriff ausgeglichen werden kann. Das Grünland wurde früher bereits als Ausweichparkplatz genutzt, bzw. war Teil des Freizeitparkgeländes. Im nordwestlichen Bereich der sollte geprüft werden, ob der Gehölzbestand an der Straße erhalten werden kann.

Für die Parkplatzflächen wurden keine Festsetzungen zur Begrünung mit Bäumen getroffen. Aufgrund der großflächigen Parkplatzanlagen ist eine Begrünung und Gliederung mit Bäumen erforderlich, um den Parkplatz in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Entsprechende Pflanzgebote sind in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

### Stellungnahme der Verwaltung

*Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Es sind auch auf den Flurstücken 1615 und 1617 nördlich der Straße Stellplatzflächen erforderlich. Der betroffene hochwertige Grünlandbestand wird gleichartig und gleichwertig ausgeglichen. Ein Parkdeck ist vom Vorhabenträger nicht vorgesehen und wirtschaftlich nicht realisierbar (der Park verlangt keinen Eintritt). Auch Festsetzung zur Begrünung der Parkplatzflä-*

*chen mit Bäumen erfolgen nicht. Der Markt Plech möchte dem Vorhabensträger Freiheit bei der Gestaltung der Parkplatzflächen einräumen.*

#### Märchenwald:

Für den Bereich des Märchenwaldes sind die Bestandsanlagen, insbesondere Gebäude, Wege, Spielplatz, Sommerrodelbahn im Plan darzustellen. Im Bereich der Grünfläche besteht mit den genannten Anlagen nur im bisherigen Umfang auf den bestehenden Standorten Einverständnis. Eine Sommerrodelbahn ist innerhalb der Grünfläche nur zulässig, wenn die Bestandsanlage wieder in Betrieb genommen werden kann bzw. bestandsnah erneuert wird. Der Baumbestand ist dabei zu erhalten. Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend zu konkretisieren.

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Im Bereich des Märchenwaldes wird nur die bestehende Wegeföhrung mit den „Märchenfiguren“ erhalten. Die Sommerrodelbahn und der Spielplatz werden zurückgebaut. Der Baumbestand bleibt erhalten.*

#### Ausgleichs-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Unter 5.4 „Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen“ ist der gesetzlich zulässige Zeitraum für Rodungen und Rückschnitte vom 1. Oktober bis 28. Februar gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG anzugeben. Rodungen und Rückschnitte außerhalb dieses Zeitraums sind nicht zulässig.

Zu den weiteren Festsetzungen zu 5. „Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ kann erst nach Vorliegen der Unterlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung sowie der vollständigen Ausgleichsmaßnahmenplanung Stellung genommen werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Rodungszeiträume werden ergänzt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Planung der Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls im Entwurf ergänzt.*

#### Begründung zum Bebauungsplan:

Mit der Eingriffsbilanzierung besteht Einverständnis. In der Tabelle zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist für den Biotoptyp V32 sowie für G212 im Bereich des SO2 der Beeinträchtigungsfaktor 0 angegeben. Er ist durch die GRZ von 0,6 zu ersetzen. In der Berechnung ist die GRZ bereits berücksichtigt.

Ansprechpartnerin: Frau [REDACTED], Tel.: [REDACTED],

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Tabelle wird redaktionell korrigiert.*

### **III. Immissionsschutz**

Der Schutz der maßgeblichen Immissionsorte muss durch eine entsprechende Kontingentierung der Fläche sicherstellen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen können. Als Bewertungsgrundlage für Freizeitparks gilt in Bayern laut UMS die 18. BImSchV. Es wird jedoch - auch aus Gründen der Rechtssicherheit - **empfohlen**, die Freizeitlärmrichtlinie als Bewertungsgrundlage zu nutzen, da es schon Urteile vom VG/VGH gab, die nicht der Auffassung des StMUV gefolgt sind.

Ansprechpartner: Herr [REDACTED], Tel.: [REDACTED]

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Nach Vorabstimmung zwischen Gutachter und Immissionsschutzbehörde sind keine Emissionskontingente erforderlich. Die Emissionen eines derartigen Parks wurden gutachterlich auf Grundlage der Emissionsansätze der TA Lärm geprüft. Die grundsätzliche Eignung der Fläche für den vorgesehenen Freizeitpark wurde gutachterlich bestätigt. Das Gutachten wird als Anhang Teil der Begründung.*

### **IV. Wasserrecht**

Grundsätzlich gilt:

- Die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Nieder-

schlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TRENOG) müssen beachtet werden.

- Ist während der Baumaßnahme eine Bauwasserhaltung erforderlich, ist beim Landratsamt eine Erlaubnis nach Art. 70 BayWG zu beantragen.
- Die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind einzuhalten. Auf eine Anzeigepflicht nach § 40 AwSV für nach § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 AwSV für prüfpflichtige Anlagen mindestens sechs Wochen vor Baubeginn wird hingewiesen. **Eine Errichtung ist erst nach Ablauf von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeigeunterlagen möglich, es sei denn, das Landratsamt hat den Baubeginn eher freigegeben.** Musterformulare für eine Anzeige nach § 40 AwSV sind auf der Internetseite des Landratsamtes Bayreuth zum Download erhältlich.

Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer vorübergehend gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Kommune als Unterhaltsverpflichtetem ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten.

Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

**Generell ist das Wasserwirtschaftsamt Hof unbedingt am Verfahren zu beteiligen.**

Hinsichtlich Abwasserbeseitigung gilt:

#### Schmutzwasser

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Betzenstein/Plech endet am 31.12.2023. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Kläranlage lässt sich dem Zulassungsbescheid zugrundeliegenden Gutachten aus diesem Jahr das Folgende entnehmen:

*„Die aktuelle, verfahrenstechnische Überrechnung der Kläranlage zeigt, dass das vorhandene Belebungsbeckenvolumen für eine derzeitige Belastung von ca. 5.400 EW ohne Schlammbestabilisierung ausreichend ist, jedoch nicht für die geplanten Entwicklungen (Erweiterungen für Gewerbe und Anschluss neuer Ortsteile).“*

*Die Kläranlage Betzenstein/Plech muss deshalb saniert werden. Es ist u.a. geplant, die Kläranlage mit einer anaeroben Schlammbestabilisierung auszubauen. Dies soll während 2 Bauphasen bis zum 31.12.2023 erfolgen.“*

*Ein Antrag auf Erteilung einer Folgezulassung wurde bisher nicht gestellt.*

Fraglich ist, ob die tatsächliche Erschließung gesichert ist.

Eine ausreichende Dichtheit und Leistungsfähigkeit der Kanalisation ist unabhängig davon eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen miteinzubeziehen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Nach Angaben des planenden Ingenieurbüros ist die Schmutzwasserentsorgung gesichert.*

#### Niederschlagswasser

Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer,

- die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser bzw.
- die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik

zu beachten sind.

Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Im Übrigen verweisen wir ggf. auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof.

Die beigefügte Stellungnahme der N-Ergie vom 07.11.2022 ist im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Ansprechpartnerin: Frau [REDACTED], Tel.: [REDACTED]

## V. Gesundheitswesen

Der vorgesehene Standort befindet sich in der Nähe vom Wasserschutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage Ranna der N-Ergie Aktiengesellschaft Nürnberg und im Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnung.

Grundsätzlich besteht Einverständnis mit dem geplanten Vorhaben.

Bedingungen und Auflagen die durch das zuständige Wasserwirtschaftsamt gemacht werden sind einzuhalten.

Aus gesundheitsvorsorglicher Sicht empfehlen wir folgende Auflagen, die aber mit dem zuständigen Gesundheitsamt Nürnberger Land abzustimmen sind:

1. Für die Quellen Ranna I und Ranna II sind zu Beginn, während und nach Abschluss der Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet mikrobiologische Untersuchungen des Reinwassers erforderlich (während der Bauphase im zweiwöchentlichen Rhythmus). Außerdem ist jeweils eine Bestimmung der Parameter Kohlenwasserstoffe, DOC, Nitrat, Trübung, Färbung und pH-Wert nötig.
2. Die Untersuchungsergebnisse sind dem zuständigem Gesundheitsamt Nürnberger Land mitzuteilen.
3. Beginn und Ende der Baumaßnahme sind dem Landratsamt Bayreuth, FB 50 Gesundheitswesen und dem Gesundheitsamt Nürnberger Land mitzuteilen.

Ansprechpartnerin: Frau [REDACTED], Tel.: [REDACTED]

## Stellungnahme der Verwaltung

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen werden wie in der Stellungnahme genannt, im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.*

## VI. Behindertenbeauftragter

Da es sich bei dem Freizeitpark um eine öffentlich zugängliche Anlage handelt, müssen nach Erachten des Behindertenbeauftragten sowohl die Fußgängerwege als auch die Gebäude auf dem Gelände barrierefrei gestaltet werden. Maßgeblich hierfür ist DIN 18040-1. Die vorliegenden Unterlagen enthalten noch keine Aussagen zur Barrierefreiheit. Es wird darauf hingewiesen, dass die barrierefreie Gestaltung des Geländes frühzeitig berücksichtigt werden sollte. Eine Prüfung der Barrierefreiheit findet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens statt.

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Nutzung des Geländes als Freizeitpark bzw. gegen den vorliegenden Bebauungsplan.

Ansprechpartner: Herr [REDACTED], Tel.: [REDACTED]

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen der Barrierefreiheit werden wie in der Stellungnahme genannt, im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.*

#### **VII. Sonstiges**

Von Seiten der Fachstelle FB 40 - Bodenschutzrecht wurden keine Bedenken gegen die Planungen vorgebrachten.

Von Seiten der Fachstellen FB 20 - Kommunales, FB 40 - Abfallrecht wurden bislang keine Stellungnahmen abgegeben. Ebenso wurde seitens des Kreisbrandrates gegenwärtig keine Stellungnahme abgegeben. Wir bitten an dieser Stelle den Markt Plech bei Bedarf nochmals eigenständig mit der jeweiligen Fachstelle in Kontakt zu treten.

Wir bitten, uns über den weiteren Fortgang dieser Bauleitplanung zu informieren und im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.*



**Landratsamt Bayreuth, Kreisbrandrat – 21.11.2022**

„Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes wird dringend empfohlen, folgende Punkte zu beachten:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit und Ausführung muss hierfür für Fahrzeuge bis zu einer Achslast von 10 t ausgelegt sein. Grundsätzlich ist DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und Art. 15 Abs. 3 Bay-BO zu beachten.

Bei Sackstraßen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur unbehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 16 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

In Bezug auf evtl. geplante, verkehrsberuhigte Zonen wird darauf hingewiesen, dass Hindernisse wie Aufpflasterung, Blumen- und Pflanzkübel oder der Einbau von Schwellen die Zufahrt für die Feuerwehr nicht behindern dürfen. Die Einhaltung der gemäß BayFwG vorgegebenen Hilfsfrist von 10 Minuten muss gewährleistet sein.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese planerisch innerhalb der Hilfsfrist vor Ort sein können. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Die notwendige Löschwassermenge ist durch den Ausbau der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend dem Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen.

Wenn die notwendige Löschwassermenge über die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage nicht sichergestellt werden kann, ist die Löschwasserversorgung anderweitig, z. B. über unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 sicherzustellen.

Ob eine, über den Grundschatz hinausgehende Löschwassermenge erforderlich ist, hängt von der Bauweise und Nutzung der Gebäude ab und kann erst im konkreten Einzelfall festgelegt werden.

Die Abstände zwischen Bauten und Hochspannungsleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 entsprechen.

Die genannten Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz.

Für den vorbeugenden, baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.“

Wir bitten die vorgenannten Ausführungen im Rahmen der Planungen zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft überwiegend Aspekte, die im Rahmen der Detailplanung und Baugenehmigung zu erfüllen sind. Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.*

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – 12.10.2022****BodenDenkmalpflegerische Belange:**

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

**Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

**Stellungnahme der Verwaltung**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.*

**Wasserwirtschaftsamt Hof – 08.08.2022****1. Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind uns derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Hinsichtlich etwaiger, uns unbekannter, Altlasten und deren weitergehenden Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) empfehlen wir ergänzend einen Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Bayreuth.

**2. Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

Der vorgesehene Standort befindet sich in einem wasserwirtschaftlich besonders sensiblen Bereich (Karstgebiet). Zudem befindet er sich unweit des Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlage Ranna der N-Ergie Aktiengesellschaft Nürnberg und im Einzugsgebiet der Gewinnung. Über diese Trinkwassergewinnung werden ca. 40 % des Trinkwassers für die Stadt Nürnberg gewonnen. Für das weitere Verfahren empfehlen wir daher eine enge Abstimmung mit dem Wasserversorger.

Der Standort des geplanten Erlebnis-Dorfes ist durch sehr sensible hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Randbedingungen geprägt. Als Grundwasserleiter fungieren die verkarstungsfähigen und teils stärker geklüfteten Kalksteine des Malm.

Über Grundwassertracerversuche und Emissionen aus Schadensfällen sind lokal hohe Grundwasserfließgeschwindigkeiten bekannt. Grundsätzlich ist von einer hohen Empfindlichkeit des Grundwasservorrakommens auszugehen. Es ist daher ein hydrogeologisches Fachbüro zu beauftragen, welches das geplante Vorhaben und dessen mögliche Auswirkungen auf das Grundwasser und die Trinkwassergewinnung Ranna bewertet. Insbesondere ist die Beurteilung der Schutzfunktion der Grundwasserdeckschichten in diesem Bereich erforderlich. Die Wirkungsprognose muss dann, unter Berücksichtigung der Planung mit allen vorgesehenen Bodeneingriffen, Einrichtung der Infrastruktur, Lagerung und Umgang wassergefährdender Stoffe eine Risikoabschätzung für das Grundwasser und die Trinkwassergewinnung beinhalten. Zu betrachten sind dabei die Zeitabschnitte „Bauphase“ und „Endzustand“ des Bauvorhabens. Risikominimierende Maßnahmen zu ggf. zu benennen.

**Stellungnahme der Verwaltung**

*Die Stellungnahme wird teils berücksichtigt. Es wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt und auf dessen Grundlage die Erschließungsplanung insbesondere im Hinblick auf den Grundwasserschutz erarbeitet wird. Die entsprechenden Bewertungen und Anforderungen zum Grundwasserschutz werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.*

### **3. Bodenschutz**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen aus das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB i.V.m. Anlage 1 Nr. 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Bodenfunktionen sind in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG definiert. Besonders relevant sind die Bodenteilfunktionen:

- Standortpotential für natürliche Vegetation
- Rückhaltevermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen
- Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe
- Rückhaltevermögen für Schwermetalle
- Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzter Böden
- Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Zur Bestandaufnahme und Bodenfunktionsbewertung empfehlen wir den Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Schutzgut Boden in der Planung“, erhältlich unter [https://www.lfu.bayern.de/boden/boden\\_planung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/boden/boden_planung/index.htm). Auf der Bodenfunktionsbewertung basiert die Prognose über die Auswirkung bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung und deren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Ebenfalls sollen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen aufgezeigt werden.

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind bzgl. des Bodenschutzes folgende Anforderungen einzuhalten:

- DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial)
- DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau)
- DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben)
- § 12 BBodSchV bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht

Eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 ist grundsätzlich bei Eingriffen > 0,5 ha zu beteiligen. Die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes ist erforderlich.

Bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen des Bodenschutzes werden im Rahmen der Baugenehmigung und Bauausführung aufgrund der einschlägigen technischen Normen beachtet. Ein Bodenschutzkonzept wird ebenfalls im Rahmen der Bauantragsunterlagen erarbeitet. Zur Vermeidung von Eingriffen in den Boden erfolgt die Planung überwiegend auf bereits vorbelasteten Standorten mit stark veränderten Bodeneigenschaften.*

#### **4. Abwasserentsorgung und Gewässerschutz**

Es wird darum gebeten, nicht nur ausschließlich die dezentrale Versickerung zu prüfen, sondern auch die anderen Elemente der „wassersensiblen Siedlungsentwicklung“ miteinzubeziehen wie z.B. Feuchtbiotope, unterirdische Zisternen zur Regenwassernutzung, Bewässerung von Bäumen, Baumrigolen, Tiefbeete, Gründächer, Fassadenbegrünungen.

Gerne können auch in Zusammenarbeit mit anderen Fachbehörden alternative Möglichkeiten zum Einsatz kommen, wie z.B. eine Entwässerung der Parkplatzflächen über Baumrigolen nach einer entsprechenden technischen Vorreinigung.

Hierzu kann das planende Ing.-büro gerne Rücksprache mit uns halten.

Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vorab mit unserem Haus abzustimmen und zu beantragen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abwasserentsorgung sowie Elemente einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung werden im Rahmen der Bauantragsunterlagen mit dem Erschließungsplaner erarbeitet und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.*

#### **5. Oberflächengewässer und wild abfließendes Wasser**

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Etwaige daraus resultierende Gegenmaßnahmen dürfen die Situation für Dritte nicht verschlechtern.

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baugenehmigung im Detail geprüft.*

#### **Staatliches Bauamt Bayreuth – 07.11.2022**

##### 1. Erschließung über die Staatsstraße St 2163

Gemäß den übergebenen Planungsunterlagen soll die Erschließung des künftigen Freizeitparks/Erlebnis-Dorfs über die Staatsstraße St 2163 erfolgen.

Für die verkehrliche Erschließung soll eine entsprechende Verkehrsuntersuchung (einschl. einer Leistungsfähigkeitsberechnung) erstellt werden. Diese ist dem Staatlichen Bauamt Bayreuth vorzulegen.

Vorbehaltlich der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sowie der künftigen verkehrlichen Entwicklungen behält sich das Staatliche Bauamt Bayreuth den Umbau des Knotenpunkts vor.

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Verkehrsuntersuchung wurde erarbeitet und dem Staatlichen Bauamt vorgelegt.*

**Die Autobahn GmbH des Bundes – 11.11.2022**

Das Planungsgebiet nach Maßgabe der Planunterlagen vom 16.09.2022, befindet sich von Betr.-km 344,000 bis 344,500 unmittelbar östlich des befestigten Fahrbahnrandes der Bundesautobahn A9.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Freizeitpark/Erlebnis-Dorf" besteht seitens der Autobahn GmbH grundsätzlich Einverständnis, wenn folgende Auflagen und Hinweise beachtet werden:

1. Längs der Bundesautobahn A9 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größerem Umfangs. Einer möglichen Unterschreitung der 40 Meter Bauverbotszone wird pauschal im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zugestimmt, § 9 Abs. 1 FStrG. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Es wird darauf hingewiesen, dass konkrete Bauvorhaben in der Bauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt bedürfen.

2. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Sämtliche mit dieser Maßnahme im Zusammenhang stehenden Werbeanlagen sind von diesem Verfahren zu trennen. Diese Anlagen (z. B. Pylone, Fahnen mit Masten, Beleuchtung und Gebäudebeschriftungen) sind gesondert über das Fernstraßen-Bundesamt zu beantragen.

3. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Aufnahme des Freizeitpark / Erlebnis-Dorf in die wegweisende Beschilderung der Bundesautobahn A9 nicht möglich ist.
4. Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbelichtungen) sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A9 weder während der Bauphase, Instandsetzung / Betrieb noch der Demontage geblendet werden.
5. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

6. Von den geplanten Maßnahmen dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A9 beeinträchtigen können.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn ist vom Antragsteller gegebenenfalls im Rahmen eines Gutachtens nachzuweisen, dass durch die Anlagen keine Blendwirkungen für Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A9 entstehen.

Hier darf insbesondere auch auf eine Überbauung von Parkplätzen mit Photovoltaik-Modulen hingewiesen werden, wo jegliche Blendwirkung Richtung Autobahn auszuschließen ist. Die Autobahn GmbH behält sich vor, ein entsprechendes Blendgutachten einzufordern.

Gegebenenfalls ist für einen ausreichenden Sicht- und Blendschutz zu sorgen. Es darf darauf hingewiesen werden, dass Hochbaumaßnahmen wie z. B. Wände oder Aufschüttungen größerer Umfangs zum Schutz vor Blendwirkung innerhalb der 40 m Bauverbotszone nicht zulässig sind. Für Unfälle, die auf eine Blendwirkung zurückzuführen sind, haftet der Betreiber.

7. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Autobahn hin abgeleitet werden.

Die Entwässerungsanlagen der Bundesautobahn A9 dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Unverschmutztes Oberflächenwasser soll vor Ort rückgehalten und versickert werden. Dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Autobahn GmbH dürfen dabei keine Ab- und Niederschlagswässer zugeleitet werden. Ferner darf die Wasserab- und -weiterleitung vom Straßengrundstück und unseren Entwässerungsanlagen nicht behindert werden.

8. Soweit noch nicht geschehen ist das Grundstück gegenüber der Autobahn ohne Tor- und Türöffnung einzuzäunen.

Für eine geplante Einzäunung mit einer Höhe über 2,00 m ist vor Baubeginn ein gesonderter Antrag zu stellen.

Bei Zaunanlagen, Einfriedungen, etc. höher als 2,00 m ist innerhalb der Bauverbotszone ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen.

9. Soweit Grenzsteine längs der Bundesautobahn A9 im Zuge der Bauarbeiten vorübergehend beseitigt werden, müssen diese auf Kosten des Bauverbers unter Hinzuziehung des zuständigen Vermessungsamtes wieder gesetzt werden. Werden Grenzsteine in ihrer Lage gefährdet oder beschädigt, ist das zuständige Vermessungs- oder Katasteramt zu unterrichten. Der Pflichtige hat die zur Grenzherstellung erforderlichen Arbeiten nach Weisung der zuständigen Stelle ausführen zu lassen. Entsprechendes gilt für Messzeichen der Straßenbauverwaltung, zu unterrichten ist die Autobahnmeisterei Trockau.
10. Parallel zur Grundstücksgrenze verlaufen die autobahneigenen Strom-, Fernmelde- und Lichtwellenkabel. Zum Schutz dieser Leitungen ist ein 5,00 m breiter Streifen zur Grundstücksgrenze von baulichen Anlagen - auch Bepflanzungen - freizuhalten.
11. Die Zuwegung zu den Grundstücken (u. a. Weiher (Flur-Nr. 1616 Gemarkung Plech), Regenrückhaltebecken (Flur-Nr. 1615/1 Gemarkung Plech) und Anlagen (Wildschutzzaun, BAB-Kabel etc.) der Autobahn GmbH muss jederzeit gewährleistet bleiben.
12. Sollten sich aufgrund der vorgenommenen Ausweisungen zu einem späteren Zeitpunkt Probleme im Bereich der Anschlussstelle Plech ergeben, die die Sicherheit und Leichtigkeit des BAB-bezogenen Verkehrs beeinträchtigen, sind geeignete Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit (z. B. zusätzliche Fahrspuren, Signalanlagen) auf Kosten des Veranlassers durchzuführen.
13. Die Arbeiten sind den Regeln der Technik entsprechend durchzuführen und zwar so, dass eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn ausgeschlossen ist.
14. Der Beginn und das Ende der Arbeiten sind der Autobahnmeisterei Trockau (Telefon 09246 9886 0) mindestens 14 Tage vorher anzuseigen, wobei die für die Durchführung der Maßnahme verantwortliche Stelle zu nennen ist. Die Autobahnmeisterei hat die Arbeiten zu überwachen, ihren Anweisungen ist Folge zu leisten. Nach Beendigung der Arbeiten ist die Autobahnmeisterei Trockau an der Abnahme zu beteiligen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung im Rahmen der Detailplanung mitgeteilt. Die 40 Meter Bauverbotszone sowie die 100 Meter Baubeschränkungszone sind im Bebauungsplan dargestellt. Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen, alle geplanten Anlagen im Hinblick auf die vorgebrachten Hinweise mit der Autobahndirektion abzustimmen.*



**N-ERGIE Netz GmbH – 04.10.2022**

Nach Einsicht der Planunterlagen haben wir festgestellt, dass der instruierte Maßnahmenbereich außerhalb des Zuständigkeitsbereichs der N-ERGIE Netz GmbH liegt. Es sind keine Anlagen unseres Unternehmens sowie keine von uns betreuten Anlagen vorhanden oder geplant.

Es bestehen daher keine Anregungen und Bedenken.

Wir weisen darauf hin, dass sich die geplante Maßnahme sehr nahe an der Schutzzone der Trinkwassergewinnungsanlage Ranna befindet. Hierzu erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme von der N-ERGIE Aktiengesellschaft, Fachbereich Wasserschutzgebiete.

Grundsätzlich ist die Verordnung des Landratsamtes Nürnberger Land über das Wasserschutzgebiet für die Wasserversorgungsanlagen Ranna I und Ranna II der N-ERGIE Aktiengesellschaft zu beachten.

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite [www.n-ergie-netz.de](http://www.n-ergie-netz.de).

**N-ERGIE AG, Wasserwirtschaft WA-WM – 07.11.2022**

Das Bauvorhaben befindet sich im Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnungsanlagen Ranna I und Ranna II.

Anhand der Unterlagen soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Hierzu liegen uns noch keine genaueren Planungsunterlagen vor. Das gesammelte anfallende Abwasser muss in die Kanalisation eingeleitet werden. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass ein Anschluss an die Kanalisation möglich wäre. Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. Dachwasser) kann über die belebte Bodenzone versickert werden. Rigolen und Sickerschächte sind nicht erlaubt.

Zum aktuellen Zeitpunkt können wir noch keine verbindlichen Auflagen vorgeben, da die vorhandenen Unterlagen noch nicht vollständig sind. Erst nach der Erstellung eines hydrogeologischen Konzepts und detaillierteren Plänen zur Entwässerung, Parkplatzsituation, Gebäudepläne und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. LAU-Anlagen) können Auflagen von unserer Seite formuliert werden.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass auf der Fläche (Gemarkung Plech, Flurstück 1617) eine Doline existiert. Eine Einleitung von Abwässern in die Doline darf nicht vorgesehen werden.

Wir bitten um weitere Übersendung von Unterlagen, sofern neue Erkenntnisse vorliegen.

Eine Kopie des Schreibens schicken wir an das Wasserwirtschaftsamt Hof.

Stellungnahme der Verwaltung

*Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt und auf dieser Basis die Erschließungsplanung durch ein Fachbüro erarbeitet. Die genannten Anforderungen an die Entwässerung, Parkplatzsituation, Gebäudeplänen und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden mit der N-Ergie und dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Eine Einleitung von Oberflächenwasser in die Doline ist nicht vorgesehen.*

**Bayernwerk Netz GmbH – 11.10.2022**

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

**Kabel**

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

**Kabelplanungen**

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren, und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

*Stellungnahme der Verwaltung*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.  
Eine Planänderung ist nicht erforderlich.*

**Deutsche Telekom Technik GmbH – 28.10.2022**

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Wir bitten Sie dies bei Ihren Planungen entsprechend zu berücksichtigen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG.

Diese sind aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich.

Der Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen. Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabenträger rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline unter der kostenfreien Rufnummer 0800 / 330 1903 in Verbindung setzt.

Zum Zweck der Koordinierungsmöglichkeiten bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

**Stellungnahme der Verwaltung**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.  
Eine Planänderung ist nicht erforderlich.*

**Bund Naturschutz in Bayern e.V. – 03.11.2022**

Nach einer Ortbesichtigung des besagten Geländes „Fränkisches Wunderland“, Zum Herrlesgrund 11, 91287 Plech (siehe Abb.) geben wir nachfolgende Punkte zur Beachtung.



Der Bund Naturschutz lehnt größere Teile des Vorhabens ab, vor allem hinsichtlich der geplanten Neuversiegelung im großen Maßstab (über 120 Meter (!) lange und bis 16 Meter hohe Gebäudehallen und zusätzlich gut über 30000 m<sup>2</sup> (3 ha) Neuversiegelung durch Parkplatzflächen (v. a. Fluren 1613/0, 1615/0 und 1617/0).

Es fehlen die laut § 2 PlanZV i.V.m. mit Artikel 2 der Anlage zur Planzeichenverordnung vorgeschriebenen Planzeichen bezgl. genauer Angeben zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, BMZ etc.). Zudem Planzeichen bezgl. exakter Baugrenzen und Nebenanlagen.

Das derzeitige Gelände, im Großen die Flurstücke 1539 (SW-Ecke), 1542 (Südgrenze, Wald), 1541 (Westerndorf Grenze zur Autobahn A9), 1543/0 (Eingang), 1606 (Parkplatz), 1611/0 (Mitte, Zelthalle), 1613/0, 1615/0 und 1617/0 (Nordteil), alle Gemarkung Plech, umfasst größtenteils den Bereich des derzeit geschlossenen Freizeitparks „Fränkisches Wunderland“ und der Grünlandnutzung im Norden.

Die Fläche ist überwiegend unversiegelt und nur durch größtenteils wassergebundene (Niederschlagswasser durchlässige) unversiegelte Wege bzw. durch einzelne Bebauung (Freizeitanlagen, Service/Betriebsgebäude Fl. 1541, 1543) bebaut. Die Fläche ist durch zahlreiche Baum-/ Gehölzgruppen, nicht fußgängige Wiesen und Feuchtgebiete und im Süden durch einen waldartigen Althaumbestand

umfangreich begrünt. Ein Teil der nicht fußgängigen Wiesen und Feuchtgebiete haben sich als erhaltenswerte Lebensräume (Biotope) für entsprechende Tier- und Pflanzenarten entwickelt und müssen bei erneuter Inbetriebnahme des Freizeitparkes unbedingt erhalten bleiben, großräumig durch Nutzung geschützt und ökologisch aufgewertet werden. Dies kann zur Attraktivität des Geländes erheblich beitragen. Gleiches gilt für den „Wald“ im Südteil des Geländes: Neben den Freizeitanlagen sollten Bereiche des „Waldes“ als nicht fußgängige Schutzzonen für die Tierwelt abgegrenzt werden.

Im vorliegenden Plan sind die Flächen „E2“ zum Erhalt der Biotopstrukturen nicht flächengenau eingetragen und entsprechen nicht den tatsächlichen Biotopstrukturen (Vegetation, Kleingewässer, Feuchtgebiete). Auch werden große Bereiche des beidseitig artenreich bewachsenen Grabens entlang der Ostgrenze Fl. 1611 und 1613 sowohl durch die Großhallenbebauung als auch die Anlage neuer Parkplätze vollständig zerstört. Gleiches gilt für die mit Feuchtbiotopen und Hecken durchzogene extensive „Pferdekoppe“ der Fl. 1613/0 und für die Wiesennutzung auf Fl. 1615/0 und 1617/0 (teils laut § 30 BNatSchG gesondert geschützt).

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Der Markt Plech hält an der gegenständlichen Planung fest. Die Nutzung einer bereits vormals als Freizeitpark genutzten Fläche ist eine sinnvolle Maßnahme der Konversion und Nachnutzung bereits baulich geprägter Flächen und dient damit dem Flächensparen.*

*Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus Sicht des Marktes Plech ausreichend, dem Vorhabenträger soll hinsichtlich der Detailgestaltung des Parks weitgehende Flexibilität eingeräumt werden. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe werden ausdrücklich in die Abwägung eingestellt, sie werden im Bebauungsplan bilanziert und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Zur Vermeidung kann ein Teil der vorhandenen naturnahen Strukturen erhalten werden. Weiterhin erfolgen im Bereich des Märchenwaldes Aufwertungen durch Rückbau des Spielplatzes und der Sommerrodelbahn.*

Die derzeitige Parkplatzfläche Flur 1606 ist z. Z. überwiegend mit einem wassergebundenen Belag verbaut und dies sollte bei Wiederinbetriebnahme auch beibehalten bleiben (Gewährung der Niederschlagsversickerung vor Ort).

Aber: Es muss laut WHG im gesamten Vorhabengelände inkl. Freizeitpark, Fertigungs-, Lager-Hallen und neuen Parkplatzflächen) sichergestellt werden, dass

*eine Belastung mit ökotoxischen und/oder persistenten an/organischen Schadstoffen ausgeschlossen werden kann.*

Dies gilt insbesondere aufgrund der Lage über klüftigen Gesteinen des Malmkarstes mit hoher Versickerungsfähigkeit. Laut Ihrer Begründung steht das Karstgestein hier teils direkt an und ist im nördlichen Muldenbereich durch eine mehr oder weniger dicke Schicht aus Alblehm überdeckt. Ein Eintrag ökotoxischer Stoffe hätte irreparable Schäden zur Folge (u. a. unmittelbare Nähe zum Trinkwasserschutzgebiet Auerbach i. d. OPf.).

Das sog. „unverschmutzte“ Oberflächenwasser ist bei angedachter Nutzung (mechanisierte Fahrgeschäfte, Fertigungshallen, PKW/LKW-Stellplätze, Müllakkumulation durch Besucher) alles andere als unbelastet (Mikropartikel: Schwermetalle, Plastik, Biozide, PAK, PCB u.v.m.).

Das Auffangen dieser Wässer über den verbindlichen *Verbau von Zisternen und/oder Wasser-Rückhaltesysteme mit integrierter Schadstoffausfilterung (technische Adsorber) und nach Reinigung mit anschließender Versickerung vor Ort oder Brauchwassernutzung ist zwingend nötig!*

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Aufgrund der Lage im hydrologisch sensiblen Karst und der Nähe zum Trinkwasserschutzgebiet wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt auf dessen Basis sowohl die Erschließungsplanung, die Behandlung des Oberflächenwassers wie auch die Oberflächengestaltung z. B. der Parkplatzflächen im Detail geplant werden. In diesem Zusammenhang werden auch notwendige Vorbehandlungen des Oberflächenwassers bzw. Schmutzwassers festgelegt, sodass eine ordnungsgemäße Erschließung sichergestellt ist.*

Die geplante Erweiterung auf über **3 Hektar** Stellfläche für Kraftfahrzeuge aller Art ist auffällig überdimensioniert, in keinem Rahmen der angedachten Nutzung angemessen und wird nachdrücklich abgelehnt! Es erlaubt sich der Verdacht, dass hier Stellraum für überregionalen Last- und Schwerverkehr als auch für Wohnmobile / Campingfahrzeuge (Anbindung A9) durch die Hintertür geschaffen werden soll.

Zudem stellt sich die Frage, inwieweit die Umwidmung der Nutzung von Grünland in Gewerbefläche im Flächennutzungsplan erfolgen muss! Laut Ihrer eigenen Aussage in Ihrer Begründung handelt es sich bei diesen Flächen um gemäß § 30 BNatSchG geschützte artenreiche Mähwiesen. Eine Zerstörung von bis zu 3 ha ist unzulässig, ein ökologisch gleichwertiger Ausgleich auf der Vorhabenfläche unmöglich. Dass die Anlage von platzsparenden Parkdecks für den Betreiber angeblich unwirtschaftlich ist, ist laut § 1 BauGB, BNatSchG kein anwendbares relevantes Abwägungskriterium, folglich ist eine bauplanerische Festsetzung jederzeit möglich.

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die vorgesehenen Stellplatzflächen sind nach Angaben des Vorhabenträgers erforderlich. Ein Parkdeck ist nicht vorgesehen, da wirtschaftlich nicht abbildungbar (der Park verlangt keinen Eintritt) und die von der Planung betroffenen artenreichen Grünlandflächen werden gleichartig und gleichwertig durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.*

Soll die Verwendung als LKW-, Wohnmobile/Campingwagen-Stellplatz trotz Widerspruch realisiert werden muss die Abwasserentsorgung des Gesamtgebietes (12 ha) laut WHG über ein teures Trennwasser-

system zu Kosten des Bauträgers festgesetzt werden! Für die sachgemäße Entsorgung des Inhalts der Chemie-Toiletten und sonstiger Abfälle und „Hinterlassenschaften“ der Kraftfahrer und Camper\*innen und deren Haustiere muss ein ökologisches *Entsorgungskonzept* vorliegen. Die Errichtung einer Stromladeinfrastruktur für die E-Mobilität versteht sich von selber und muss festgesetzt werden. Gleches gilt für die *verbindliche Festsetzung* (und nicht nur Empfehlung) einer Nutzung der Sonnenenergie (PV) auf allen verbauten Flächen (Stellplätze, Gebäudedächer). Dies lässt sich rechtlich einfach über § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB eines städtebaulichen Vertrags realisieren.

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft detaillierte Regelung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und kann wie dargelegt auch im städtebaulichen Vertrag umgesetzt werden.*

Die derzeitige Wiesennutzung auf den Fluren 1613, 1615, 1617 sollte als extensive, artenreiche Wiese auf Malmkalken unbedingt erhalten (ohne Düngung) und unverbaut bleiben. Für die Flur 1611/0 wäre eine ökologische Aufwertung der Feuchtgebiete und Gebüsch-Inseln inkl. Biotopvernetzung als „Win-Win“ für Natur und Freizeitnutzung sinnvoll. Der fachgerechte Rückbau der verfallen Zeltanlage auf beiden Fluren muss erfolgen und evtl. **Altlasten** sachgemäß (zertifiziert) auf Kosten des Bauträgers (Karls Tourismus GmbH) entsorgt werden (§ 11 BauGB). Für eine anschließende Weiternutzung dieser Teilfläche sollte (wenn überhaupt) eine möglichst versiegungsgeringe Nutzung verwirklicht werden. Die Verbauung mit bis zu 120 m x 50 m x 16 m messenden Großraumhallen ist in diesem Ausmaß zu untersagen.

Hier empfiehlt sich eine offenere Bauweise und dort, wo eine Nutzung der Solarenergie nicht möglich ist oder in Ergänzung dazu, eine Bauwerksbegrünung (Dach/Fassaden) auf allen geeigneten Dächern/Fassaden inkl. aller Nebenanlagen (u. a. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 11 BauGB). Hierbei ist eine verbindliche Festlegung ausschließlich einer *intensiven* (oder mind. *einfach intensiven*) Begrünung mit bautechnischem Anschluss der Dachflächen zur Bodenfläche (Rampen, Stufen) zur Aufrechterhaltung der bioklimatischen Funktion und der Funktion zur Biodiversität angemessen (siehe FLL-Dachbegrünungsrichtlinie, „*Standard-Regelwerk für die Begrünung von bereits abgedichteten Dächern und Decken mit Intensivbegrünungen, einfachen Intensivbegrünungen und Extensivbegrünungen*“).

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Der Eingriff in die genannten Flächen wird ausdrücklich in die Abwägung eingestellt. Der Markt Plech möchte dem Vorhabenträger bei der Detailgestaltung und Begrünung weitgehende Flexibilität einräumen. Die angesprochenen Belange werden im Rahmen der Baugenehmigung geprüft.*

Die Errichtung eines über 30 m hohen Werbe-Pylons innerhalb des Sondergebiets außerhalb der Bauverbotszone der Bundesautobahn ist zu untersagen. Der zweifelhafte Nutzen gegenüber der faktischen Schädigung des Landschaftsbildes (Naturpark, LSG) ist vernachlässigbar. Werbung findet heute über die digitalen Medien statt!

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Der Werbe-Pylon ist aus Sicht des Vorhabenträgers erforderlich, der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch den Markt Plech ausdrücklich in die Abwägung einbezogen. Das Landschaftsbild ist an der betreffenden Stelle bereits erheblich durch die direkt anschließende Autobahn vorbelastet.*

#### **Ausgleichsflächen / Umweltbericht / Baufeldräumung**

Von den angedachten Fachgutachten, Schalltechnische Untersuchung, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Entwässerung, Erschließung, Hydrogeologisches Fachgutachten, Verkehrsgutachten liegt derzeit kein einziges vor (wurden teils noch nicht beauftragt). Eine naturschutzfachliche Bewertung unsererseits ist daher zum jetzigen Stand des Planverfahrens nicht möglich.

Generell gilt jedoch: Jedwede Baufeldräumung darf gesetzlich (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) nur außerhalb der Schonzeiten März-Sep erfolgen. Um der Klimakrise mit verlängerten Brut/Vegetationszeiten entgegenzukommen sollte der Oktober und 2. Hälfte Februar in die Schonzeit aufgenommen werden. Bei Überwinterungen, Winterquartieren gilt § 39 Abs. 6 BNatSchG.

Generell sollte bei erfolgenden Begrünungen / Anpflanzungen auf dem Gelände bei der Pflanzenwahl nur auf einheimische, standortgerechte Arten zurückgegriffen werden.

Generell sollten auf dem gesamten Gelände (auch hinsichtlich der **CEF**-Maßnahmen) ein konkretes Beplanzungskonzept (inkl. Blühflächen, Vernetzung der bestehenden Biotopstrukturen) aufgestellt und in Verbindung damit sowohl entsprechende **Brut-, Nist- und Rastmöglichkeiten** für Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien als auch **Unterschlupf- und Überwinterungshilfen** für Insekten, Kleinsäugetiere oder Reptilien geplant, angelegt und nachhaltig gepflegt werden (§ 11 BauGB).

Der Begrünungsplan auf dem ganzen SO-Gelände inkl. der Ausgleichsflächen sollte zudem nicht nur z. B. durch Einzelbäume erfolgen (übliche Obstbäumchen), sondern durch Blühstreifen, Gebüsch/Gehölzinseln, Wildstrauchhecken, der Geologie (Karst), dem Naturraum Fränkische Schweiz und heimischer Flora/Fauna angepasste CEF-Ersatzhabitatem, Gewässerbereiche, Laich-Teiche oder Feuchtflächen in Verbindung mit Regenrückhalteräumen ergänzt werden!

Die Kosten für Errichtung und nachhaltige Pflege trägt der Bauherr.

Der Gehölz-Streifen (inkl. des Wassergrabens) entlang der Ostgrenze der Fluren 1611 und 1613 hin zur Parkplatzfläche sollte erhalten bleiben, entmüllt, ökologisch durch einen Großstrauch / Hecken-Charakter aufgewertet und der Wassergraben als naturlässiger Retentionsraum, als funktionstüchtiges Element für den örtlichen Wasserhaushalt wieder hergestellt werden.

Der Neubau einer Stichstraße (inkl. Wendehammer für LKW) parallel zum „Zum Herrlesgrund“ östlich der Fl. 1606 (bisherige Parkplatzfläche) mit der Folge eines größeren Eingriffs in den Kiefernwald und in die kartierte Biotopfläche (Nr. 6334-0107-008, Kalkmagerrasen und Blaugras-Kiefernwald nördlich von Plech) ist abzulehnen! Es gibt keinen ersichtlichen Grund für diese unsinnige Zerstörung von alteingesessenem Gehölz-/Waldbestand und keinen Grund, die jetzige Straße „Zum Herrlesgrund“ nicht weiter zu nutzen! Gleiches gilt für einen abgedachten Ausbau der Zufahrtstraße abgehend von der Staatsstraße 2163.

**Einfriedungen:** Es sollte sichergestellt werden, dass alle Einfriedungen für Kleintiere durchlässig bleiben. Stichwort Biotopvernetzung (Art. 19 BayNatSchG). Hier würden wir bedingen (wie für unzählige andere Bauvorhaben Bayerns bereits geschehen), die Festsetzung von Einfriedungen **ohne** Sockel (ausreichend Bodenfreiheit, mind. 15 - 20 cm) oder Anlage von Hecken (standortgerechte, heimische Arten) zur Durchlässigkeit von Kleintieren. Es muss auf nicht durchgängige Einfriedungen wie Maschendrahtzäune oder Mauern und Vergleichbares verzichtet werden.

Zudem ist ein Verbot von reinen Schotter-, Kies- bzw. Steinflächen und unnötigen Asphalt-/Betonflächen jeglicher Größe z.B. entlang Gebäudekanten oder Verkehrswegen heutiger Planungsstandard.

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Die Stellungnahme wird teils berücksichtigt. Die genannten Fachgutachten wurden inzwischen erstellt und sind als Anhang Teil der Begründung des Bebauungsplanes. Die entsprechenden Anforderungen wurden durch Festsetzung in den Bebauungsplan eingearbeitet bzw. werden im Durchführungsvertrag zwischen Markt Plech und Vorhabenträger bzw. in der künftigen Baugenehmigung berücksichtigt.*

*Ein konkretes Bepflanzungskonzept möchte der Markt Plech im Rahmen des Bebauungsplanes nicht festlegen, dieses soll im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen. Der Neubau einer Stichstraße parallel zu der Straße „Zum Herrlesgrund“ entfällt, stattdessen wird die bestehende Straße genutzt. Eine Kleintierdurchlässigkeit der Einfriedungen ist im Bebauungsplan bereits festgesetzt, neben einer flächigen Durchgängigkeit kann auch eine Durchgängigkeit durch einzelne Bereiche mit Bodenfreiheit erfolgen.*

Ausgleichsmaßnahmen: Durch das Bauvorhaben werden große, bisher unverbaute und artenreiche Flächen restlos zerstört. Die Biotoptstrukturen (und existierenden Ausgleichmaßnahmen des Autobahnbaus) entlang der A 9 sind nur teilweise durch die Bauverbots- und Baubeschränkungszone geschützt. Die wenige Quadratmeter vorgesehene Ergänzung der BAB-Ausgleichfläche in ihrer Planzeichnung ist nicht zielführend! Durch die umfangreiche Baufeldrodung, die aktiven Baumaßnahmen (inkl. Neubau Stichstraße) und den anschließenden 24/7 Dauer-Betrieb der Anlagen wird erheblich die Funktion für Biodiversität, klimatischen Ausgleich und Landschaftsbild entwertet. Dies ist in keiner Weise zeitgemäß.

Die in Ihrer Begründung bestimmten Beeinträchtigungsfaktoren sind unserer Ansicht für einige ökologisch wertvolle Flächen zu gering bemessen (Heraufsetzung aller 1.0-Faktoren auf 1.2 sind zweckmäßig.).

Das Artenaufkommen (Fauna/Flora) ist derzeit durch die fehlende saP nicht abschätzbar! Folglich sind z. Z. keine Tötungsvermeidungs- und CEF-Maßnahmen laut BNatSchG diskutierbar.

Aufgrund Vorkenntnisse ist jedoch mit erheblichem Aufwand bezgl. CEF-, Umsiedlungsmaßnahmen und Neuschaffung von Ersatzhabitaten zu rechnen.

Generell: Wir geben zu bedenken, dass **alle** Tötungsvermeidungs- und CEF-Maßnahmen VOR Baubeginn bzw. Baufeldräumung stattfinden müssen und bei längeren zeitlichen Verzögerungen der Bau- und Räumungsmaßnahmen die V- und CEF-Maßnahmen wiederholt werden müssen! Hierfür bedarf es einer lückenlosen Kontrolle der zuständigen Behörden mit verbindlicher Festlegung. Die Kosten für alle V- und CEF-Maßnahmen und Ausgleichflächen trägt zeitlich unbefristet der Vorhabenträger Karls Tourismus GmbH oder Erbnachfolger.

Im weiteren Planverfahren fragen wir nach einer entsprechenden Standortliste der CEF-Maßnahmen und Ersatzhabitata sowohl im Vorhabengebiet als auch extern im Umfeld!

### Stellungnahme der Verwaltung

*Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde erarbeitet und entsprechende CEF-Maßnahmen wurden ebenso wie die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichmaßnahmen im Entwurf des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt.*

### **Energieversorgung**

Bei der Erstellung eines neuen Nutzungs- und Betriebskonzeptes als Freizeitpark inkl. sog. Manufaktur-Großraumhallen sollte die Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie) Vorrang genießen und geeignete Flächen ausgewiesen und verwirklicht werden. Dies kann ebenso zur Attraktivität des Parks und als Vorbild zur Unterstützung des Naturbewusstseins beitragen.

Laut der derzeitigen Bundesregierung und anhand derzeitig geopolitischer Lage hinsichtlich Besorgung fossiler Energieträger wird es voraussichtlich 2023 im Baurecht zu einer Pflicht für Photovoltaik-Anlagen auf geeignete Dachflächen kommen. Zudem wird der Einbau einer Wärmeversorgung basierend auf fossilen oder rezenten CO<sub>2</sub>-freisetzenden Brennstoffen in naher Zukunft gesetzlich erheblich eingeschränkt oder verboten. Daher wäre der Einbau solcher Verbrennungsanlagen nach aktuellem Maßstab fahrlässig und eine ökonomische und ökologische Selbstzerstörung.

Daher fordern wir die Planung und Festschreibung einer CO<sub>2</sub>-neutralen oder dekarbonisierenden Energieversorgung (Strom + Wärme) soweit wie technisch möglich. Nicht umsonst hat der Landkreis Bayreuth eine Pflicht für Solarenergienutzung auf Dächern öffentlicher und gewerblicher Gebäude und energieeffiziente Sanierungen als erstes Klimaschutz-Planziel eingeführt.

Daher muss für das besagte Bauvorhaben zumindest die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie **bindend** im BBP/Ortsgestaltungssatzung oder über § 11 BauGB vorgeschrieben (nicht nur empfohlen) und mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten abgestimmt werden.

In diesem Zusammengang sollten die geplanten Firstausrichtungen z.B. gemäß des Solar-Katasters des Landkreises Bayreuth ([www.solare-stadt.de/region-bayreuth/Solar-Rechner](http://www.solare-stadt.de/region-bayreuth/Solar-Rechner)) für eine Sonnenenergienutzung überprüft, optimiert und verbindlich in der Satzung festgelegt werden!

Ebenso sollte eine Wärmeversorgung z.B. über Wärmepumpen (oder Vergleichbares) und eine energieeffiziente Bauweise nach aktuellen Standards vorgeschrieben werden (Ausschluss von durch Verbrennung treibhausgasfreisetzenden, Strom und Wärme erzeugenden Anlagen).

Achtung: auch die für die Sonnenenergienutzung nötige **bautechnische Infrastruktur in den Gebäuden** und außerhalb sollte vorgeschrieben werden, um eine evtl. schnelle Nachrüstung zu gewährleisten.

Gleiches gilt für den Einsatz der Wärmepumpen. Hierfür gibt es ausreichende Ermächtigungsgrundlagen (z.B. § 14 Abs.3 BauNVO i. V. m. Art. 57 & 81 BayBO).

### Stellungnahme der Verwaltung

*Die Nutzung von Solaranlagen ist inzwischen in der Bayerischen Bauordnung verbindlich geregelt. Weitere Maßnahmen für eine energieeffiziente Bauweise werden im Rahmen der Baugenehmigung geprüft.*

### **Lichtverschmutzung**

Wir weisen ausdrücklich auf das Problem der Lichtverschmutzung hin, sprich schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BNatSchG § 41a und laut BImSchG bei Einsatz von Kunstlicht!

Die Einwirkungen durch Kunstlicht sind gleichwertig zu anderen Immissionen wie Lärm und Bodenschutz abzuwägen. Die Fachbehörden der Kommunen können daher im Rahmen der Erstellung im Bauleitplanverfahren die Vermeidung von Lichtimmissionen verbindlich festlegen.

Festsetzungsmöglichkeiten im Bauleitplanverfahren ergeben sich insbesondere aus § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 Baugesetzbuch (BauGB).

Wir schlagen daher vor, dass Dunkelräume im Parkgelände erhalten bleiben oder geschaffen werden sollten (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung) und dass weiterhin, zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel oder Fledermäuse, alle Außen- und Streckenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insekten schonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil) verwendet werden sollte.

Beleuchtungssysteme zur dauerhaften, ununterbrochenen Ausleuchtung größerer Flächen (Gebäudeumfeld, Parkraum- oder Weg- und Streckenbeleuchtung etc.) sollten generell verboten werden und stattdessen nur zielgerichtete (z.B. zur Wegesicherung) und *bewegungsgesteuerte* Systeme zur Beleuchtung Verwendung finden!

Dies ist nicht nur im Sinne des Artenschutzes und der Energie- und Ressourceneinsparung, sondern auch für den Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds rund um den Erholungsort Markt Plech.

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung ist bereits festgesetzt. Weitere detaillierte Festsetzungen sind aus Sicht des Marktes Plech nicht erforderlich bzw. der Baugenehmigung vorbehalten..*

#### **Immissionsschutz / Hydrogeologie**

Neben den derzeit (Nov 2022) noch nicht vorgelegten Schall- und hydrogeologischen Fachgutachten bedarf es eines unabhängigen Gutachtens zum möglichen erheblich verstärkten Verkehrsaufkommen und der möglichen Verkehrsströmung (Routen durch Plech und Umgebung) und die daraus entstehende Belastung für Natur, Kultur und Bewohner. Ihre Begründung und Planzeichnung enthält bezgl. Schall/Lärm außer allgemeinen Platzhaltern keinerlei bewertbare Information.

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Die entsprechenden Gutachten sind ausgearbeitet und sind als Anhang Teil der Begründung des Bebauungsplanes. Die entsprechenden Anforderungen sind teils durch Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen, teils werden sie im Rahmen des Durchführungsvertrages bzw. der nachfolgenden Baugenehmigung beachtet.*

#### **Fazit**

Die Erhaltung als Freizeitpark lässt sich durchaus in Einklang mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes vereinbaren. Für die Gemeinde Plech könnte eine familienfreundliche Attraktivität und Kulturstätte ermöglicht werden.

Hingegen eine 3 ha große Stell/Parkplatzfläche inkl. für Schwerlastverkehr oder Campingmobile, der Neubau einer Stichstraße und der Bau von Großraumhallen mit der damit verbunden Versiegelung und Zerstörung der bereits seit vielen Jahrzehnten gewachsenen Grünstrukturen, Umweltbelastung durch Schwerverkehr, Lärm, Licht oder Luftschadstoffe, halten wir für **keine** sinnvolle Alternative!

Für die Durchführung des gesamten Bauvorhabens inkl. V-, CEF-, Ausgleichs-, Baufeldräumungs-, Begrünungs-, Wasserrückhaltemaßnahmen bedarf es einer lückenlosen Kontrolle mit verbindlicher Festlegung (z.B. auch über flankierende städtebauliche Verträge § 11 BauGB).

Warum ist also im Planvorhaben keine ökologische Baubegleitung (ÖBB) vorgesehen?

Bei Einsetzung der von uns vorgeschlagenen ÖBB stellen sich uns dazu weitere Fragen, wer in neutraler Funktion diese komplexe Aufgabe übernehmen und überwachen soll (der Bauherr als Vorhabenträger oder der Markt Plech sind parteiisch und sollten dies ja nicht sein!). Welche Befugnisse zur Kontrolle und Maßregelung wird die ökologische Baubegleitung bekommen? In der bisherigen Praxis hat die Baubegleitung (im Gegensatz zur Bauüberwachung) nur beratend keinerlei Weisungsberechtigung an den Auftragnehmer und eine Umsetzung der Schutzmaßnahmen erfolgte laut behördlichen Praxisberichten bisher meist mangelhaft. Wer trägt letztlich die Sach- und Personalkosten der ÖBB?

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Markt Plech hält an der gegenständlichen Planung vom Grundsatz fest, insbesondere da sie der Wiedernutzung einer bereits überwiegend baulich geprägten Fläche dient. Die Anforderungen bezüglich Naturschutz, Wasserrecht etc. wurden durch entsprechende Fachgutachten ausgearbeitet. Eine ökologische Baubegleitung wird vorgesehen bzw. wurde bereits (im Rahmen der Umsetzung der CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse und den Thymian-Ameisenbläuling) durchgeführt. Die ökologische Bauleitung erfolgt durch geeignetes Fachpersonal.*

## Einwendungen Öffentlichkeit

[REDACTED], 91287 Plech – 01.11.2022 / 16.11.2022

01.11.2022

### **Wünsche, Vorstellungen und Bedenken zu den Vorentwürfen des Bebauungsplans "Spitzleite" (Freizeitpark/Erlebnis-Dorf)**

Nachfolgend erhalten Sie die Wünsche, Vorstellungen und Bedenken zu den Vorentwürfen des Bebauungsplans "Spitzleite":

- Der Märchenwald sollte mit einem Sicht- und Schallschutzaun von mind. 2,20 Metern abgegrenzt werden. Insbesondere in dem Bereich, in dem die Sicht zu uns in das Grundstück Zum Herrlesgrund 15 gegeben ist. Da es bereits vorkam, dass "Besucher" Steine, Äste und Müll in unser Grundstück geworfen haben, sowie bereits Personen in unseren Garten gefallen sind, sich verletzt haben und Sachschäden verursacht haben!
- Die maximale Höhe von 28m für Schaukeln, Fahrgeschäfte und Rutschtürme o.ä. ist extrem hoch. Selbst bei angemessenem Abstand zu unserem Grundstück, ist zu befürchten, dass Benutzer der Fahrgeschäfte in unser Grundstück einsehen können und die Lautstärke in dieser Höhe extrem störend ist.
- Den Betrieb bis 21:00 Uhr empfinden wir als zu lange. Ein Betrieb bis max. 20:00 Uhr sollte überdacht werden.
- Den vorgesehenen "Poller" beurteilen wir als sehr positiv (um den Durchgangsverkehr zu verhindern). Trotz positiver Eigenschaften sollten allerdings folgende Punkte berücksichtigt werden:
  - die Rettungswege,
  - Ver- und Entsorgung, (wie z.B. Müllabfuhr, Schneeräumung, Anlieferungen etc.)
  - Die steile Zufahrtsstraße zu unserem Haus (auch Föhrenweg), die bei Winter meistens nicht mehr befahrbar ist, aufgrund von Glätte.

- **Vorschlag:** Ein absenkbarer Poller oder eine Schranke die die Anwohner "Zum Herrlesgrund 13 + 15" und Föhrenweg" inkl. v.a. Rettungsdienste, Müllabfuhr, etc. beliebig herunterfahren/öffnen können.
  
- Sollte der Wendeplatz für den WI-Hof vorgesehen sein, so sehen wir dies kritisch, da Lastwagen sehr lärmintensiv sind. Ebenfalls wäre es sehr wünschenswert, wenn LKWs den WI-Hof und Wendeplatz **nicht** als Rast- und Übernachtungsplatz benutzen (starke Lärmbelästigung durch laufende Motoren, Kühlaggregate, u.ä.).
  
- Ein Fußweg zu den Grünflächen nach dem Autobahntunnel und Richtung Hauptstraße sollte auf jeden Fall erhalten bleiben.
  
- Ebenfalls wünschenswert wäre es, wenn im Attraktionskonzept Phase 1 die genauen Positionen der einzelnen Attraktionen ersichtlich sind.
  
- Ruhigere Attraktionen (wie z.B. das Kameramuseum) sollten näher zum Wohngebiet gebaut werden als Attraktionen, die mehr Lärm verursachen.

Wir bitten um Eingangsbestätigung dieses Schreibens binnen einer Woche nach Erhalt.

### **16.11.2022**

In unserem Schreiben vom 01.11.2022 ist der Punkt bzgl. der Betriebszeiten von uns nicht ausreichend erklärt und da wir Missverständnisse vermeiden möchten, erhalten Sie ergänzend unsere Erläuterung hierzu.

Lt. Schreiben vom 01.11.2022:

- *Den Betrieb bis 21:00 Uhr empfinden wir als zu lange. Ein Betrieb bis max. 20:00 Uhr sollte überdacht werden.*

### **Ergänzung/Erläuterung:**

Der Betrieb für den Verkauf von Produkten kann bis max. 20:00 Uhr erfolgen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wohngebiet sollte der Betrieb der Fahrgeschäfte, Schaukeln, Rutschtürme und anderer Attraktionen auf max. 18:00 Uhr beschränkt werden, um den Anwohnern die

Möglichkeit der Erholung zu geben. Auch andere Freizeitparks in der Umgebung (z.B. Geiselwind, Schloss Thurn, Playmobil Fun Park) haben überwiegend bis. max. 18:00 Uhr geöffnet.

Bitte fügen Sie diesen Nachtrag unserem Schreiben vom 01.11.2022 bei.

Stellungnahme der Verwaltung

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Ein durchgängiger Sicht- und Schallschutzzaun entlang des Märchenwaldes ist nicht vorgesehen. Eine Einzäunung der Wegeführung wird im Bebauungsplan zugelassen.*

*Eine weitere Detaillierung des Attraktion Konzeptes im Bebauungsplan ist nicht vorgesehen. Der Markt Plech möchte dem Vorhabenträger diesbezüglich weitgehende Flexibilität einräumen. Maßnahmen zur Beschränkung des Durchgangsverkehrs entlang der Straße „Zum Herrlesgrund“ werden vorgesehen. Die entsprechenden Details bezüglich möglicher Poller werden dem Vorhabensträger weitergegeben.*

*Der Wirtschaftshof für das Hauptgebäude wird nach Norden verlegt.*

*Bezüglich der Betriebszeiten wird keine Festsetzung getroffen.*