

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



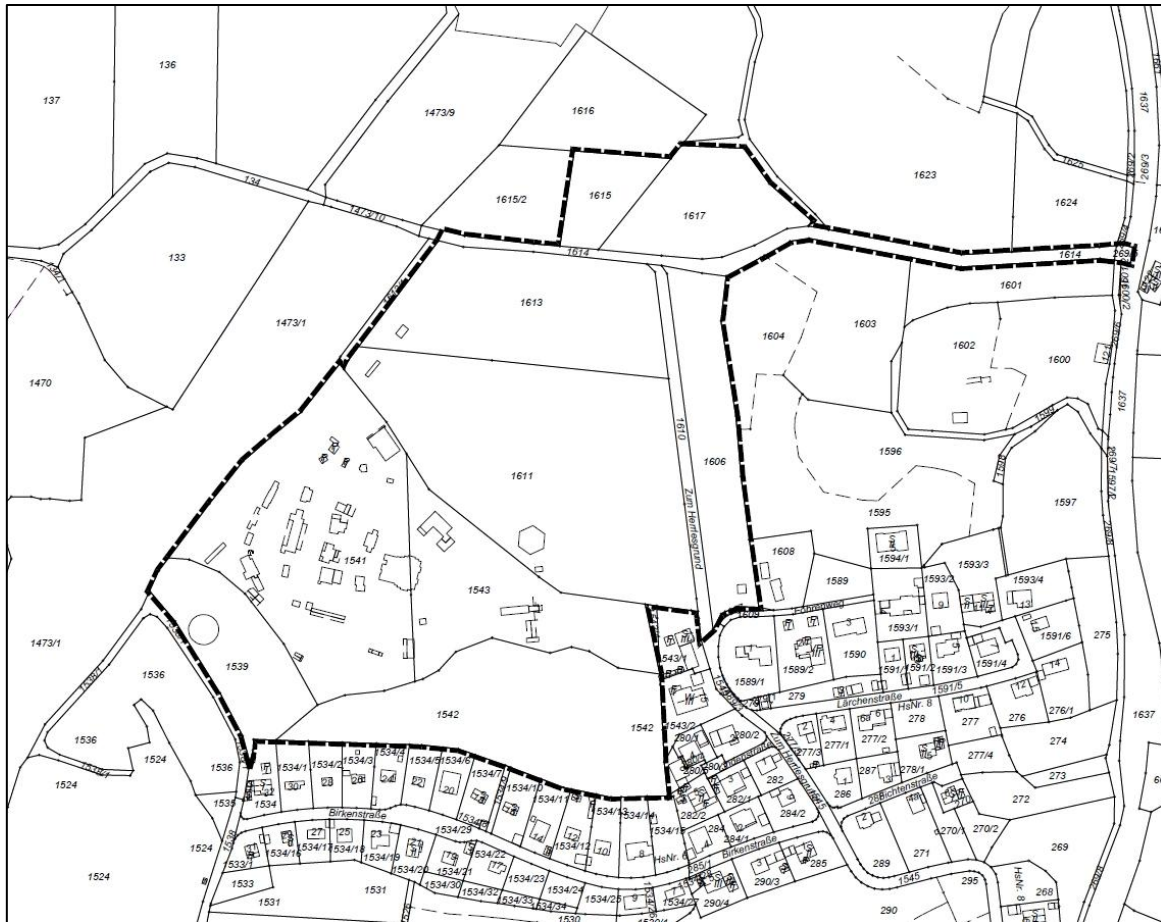
Bekanntmachung

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- **3. Änderung des Flächennutzungsplans**
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Freizeitpark/Erlebnis-Dorf Spitzleite "**

Der Marktgemeinderat des Marktes Plech hat in seiner Sitzung vom 02.02.2026 die Entwürfe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Freizeitpark/Erlebnis-Dorf sowie der 3. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die die Flurnummern bzw. Teilflächen (TF) 269/5 (TF), 1539, 1541, 1542, 1543, 1601 (TF), 1603 (TF), 1606 (TF), 1610, 1611, 1613, 1614 (TF), 1615, 1617, 1623 (TF), 1624 (TF), 1637 (TF), alle Gemarkung Plech. Er befindet sich nördlich des Ortsteils Plech im Bereich des ehem. Fränkischen Wunderland. Die Lage und Abgrenzung ist aus dem nachfolgenden Kartenausschnitt ersichtlich (maßstabslos).



Die externen Ausgleichsfläche befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und umfassen die folgenden Fl.Nrn.

Fl.Nr. 1619, Gmkg. Plech, 11.473 qm

Fl.Nr. 1656, Gmkg. Plech, 16.587 qm

Fl.Nr. 1727 und 2040, Gmkg. Kirchenbirkig, 15.977 qm

Fl.Nr. 1037 und 1049, Gmkg. Mengersdorf, 28.943 qm

Alle Ausgleichsflächen sind bereits hergestellt bzw. Teil von bestätigten Ökokontoflächen.

Die Entwürfe sind einschließlich Begründung und umweltbezogenen Informationen in der Zeit

vom **16.02.2026** bis einschließlich **20.03.2026**

über die Homepage des Marktes Plech unter <https://www.plech.de/gemeinde/bauleitplanungsowie> über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/index.html> veröffentlicht. Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die zu veröffentlichenden Unterlagen liegen alternativ im Amtssitz der Verwaltungsgemeinschaft Betzenstein (Nürnbergstraße 5, 91282 Betzenstein) während der Öffnungszeiten (MO 08.00 - 12.00, DI 08.00 - 12.00 und 14.00 - 16.00, MI 08.00 - 12.00, DO 08.00 - 12.00 und 14.00 - 18.00, FR 08.00 - 12.00) oder nach Terminvereinbarung zur allgemeinen Einsicht aus.

Stellungnahmen können während der Dauer der oben genannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. Sie können bei Bedarf aber auch schriftlich in der Verwaltung des Marktes Plech abgegeben oder zur Niederschrift während der Dienststunden vorgebracht werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 Satz 4 zweiter Halbsatz BauGB i.V.m. § 4a Abs. 5 BauGB).

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Schutzgut	Vorhandene Informationen zu
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung auf Wohn- und (Nah)Erholungsfunktion Immissionsschutz Ablenkung/Blendung von Verkehrsteilnehmern auf der A9 Verkehrslenkung, Fußwege Betriebszeiten
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Flächennutzung und Flächeninanspruchnahme Flächensparen
Tiere und Pflanzen/ Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung auf Tier und Pflanzenarten/Biototypen Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten; Beurteilung der Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes Gesetzlich geschützte Biotope Außenbeleuchtung
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im Hinblick auf Bodenfunktionen und -potentiale Altlasten Bodenschutz Malmkarst
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im Hinblick auf Gewässer/Oberflächenwasser und Grundwasser

	<ul style="list-style-type: none"> • Versickerung von Niederschlagswasser • Bauwasserhaltung • Umgang mit wassergefährdenden Stoffen • Wegseitengräben, Kleingewässer, Drainagen • Abwasserbeseitigung, Kläranlage • Wasserschutzgebiet Ranna • Grundwasserschutz • Wassersensible Siedlungsentwicklung • Wild abfließendes Wasser
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion • Erfordernisse des Klimaschutzes •
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Funktionen des Landschaftsbildes • Werbepylon
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsbeschreibung und -bewertung sowie Auswirkungen der Planung hinsichtlich Boden- und Baudenkmälern •
Sonstige/übergreifende Umweltbelange	<ul style="list-style-type: none"> • Wechselwirkungen unter den Schutzgütern • Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern • Nutzung erneuerbarer Energien • Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB • Darstellung von Landschaftsplänen • Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung • Maß der baulichen Nutzung • Höhe baulicher Anlagen • Bedarf an Stellplätzen • Begrünung der Parkplätze • Nutzungen im Märchenwald • Eingriffsbilanzierung • Barrierefreie Gestaltung • Löschwasserversorgung • Baumpflanzungen, Begrünung • Sonnenenergienutzung • Lichtverschmutzung

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus, diese sind:

- Grünordnungsplan (in Bebauungsplan integriert) sowie Umweltbericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Gutachterliche Stellungnahme zur Besonderheit des Angebots im Karls Erlebnis-Dorf in der Marktgemeinde Plech“ der BBE Handelsberatung GmbH, März 2022
- Schallimmissionsprognose, SLG GmbH, Hartmannsdorf, 09.12.2025,

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Matthes/Grewe, Falkenberg, 13.01.2026
- Hydrogeologisches Fachgutachten, GeoTeam, Bayreuth, 13.02.2025
- Verkehrsgutachten, BrennerPlan GmbH, Stuttgart, September 2025
- Vorplanung Straßenerschließung, BaurConsult, Pegnitz, 19.1.2026
- Umweltbezogene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Hinweis zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls veröffentlicht ist.

Hinweis zu im Bebauungsplan zitierten DIN-Normen

Die in den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplanes zitierten DIN-Normen liegen in der Verwaltungsgemeinschaft Betzenstein zur Einsichtnahme bereit.

.....

Plech, 06.02.2026

Karlheinz Escher

.....

Karlheinz Escher

Erster Bürgermeister



