
Markt Plech

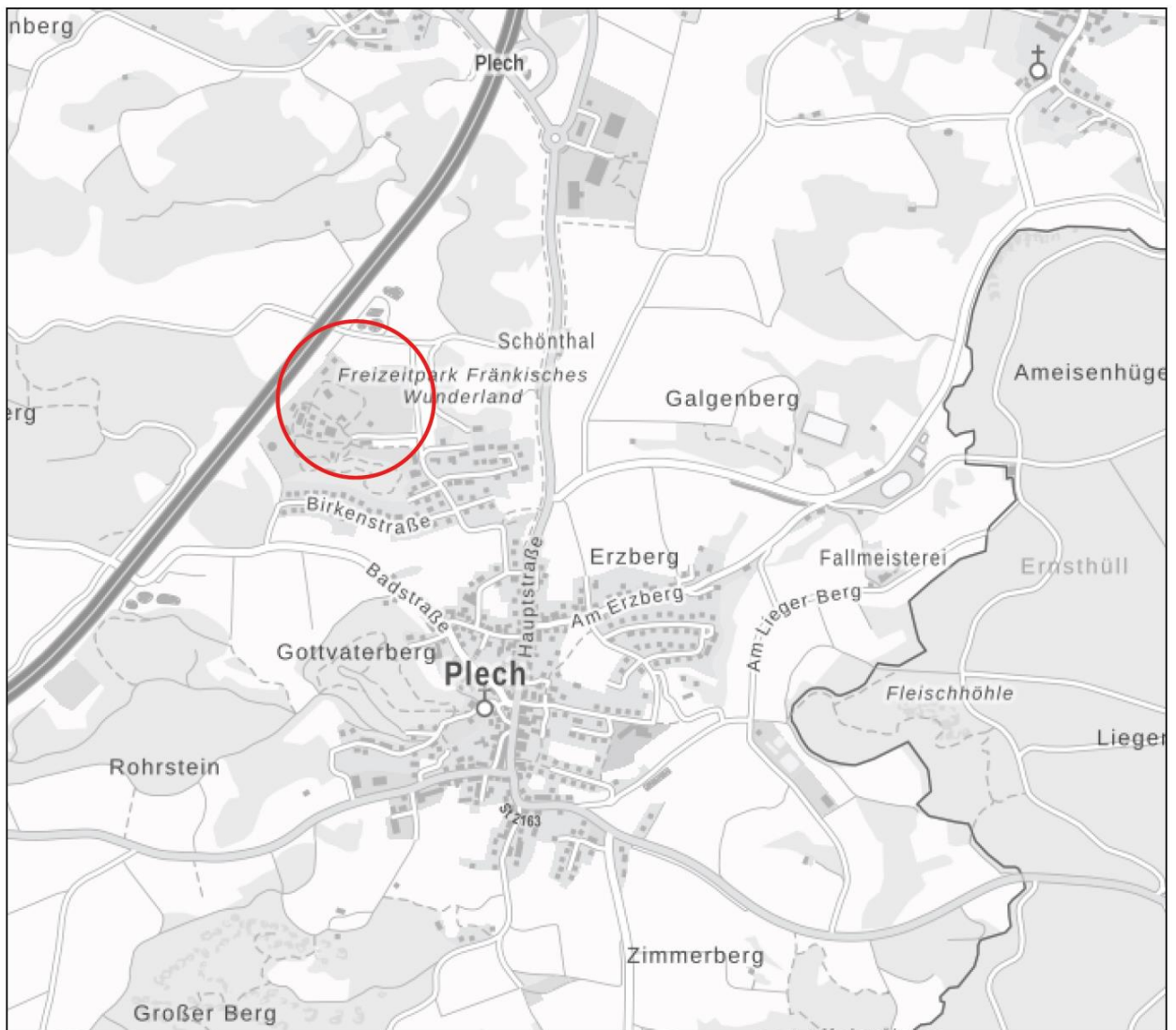
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnungsplan mit integriertem
Vorhaben- und Erschließungsplan

„Freizeitpark / Erlebnis-Dorf Spitzleite“



Begründung zum Entwurf vom

02.02.2026



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner SRL

Lisa Berner, B. Eng. Landschaftsplanerin

Lisa Esch, M. Sc. European Urban Studies

TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

90491 Nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



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

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL UND ALTERNATIVENPRÜFUNG	4
5. PLANUNGSZIELE	5
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
7. VERKEHRSFLÄCHEN, VER- UND ENTSORGUNG	6
8. IMMISSIONSSCHUTZ	8
9. WASSERWIRTSCHAFT	10
10. BRANDSCHUTZ	11
11. DENKMALSCHUTZ	12
12. GRÜNORDNUNG	12
12.1 Private Grünflächen	12
12.2 Gestaltungsmaßnahmen	12
12.3 Eingriffsermittlung	13
12.4 Ausgleichsflächen	15
12.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	
13. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND FLÄCHENBILANZ	24

Gliederung	Seite
B UMWELTBERICHT	25
1. EINLEITUNG	25
1.1 Anlass und Aufgabe	25
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	25
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	25
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	25
2.1 Untersuchungsraum	25
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	26
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	27
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	27
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	28
4.1 Mensch	28
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	29
4.3 Boden	30
4.4 Wasser	31
4.5 Klima/Luft	32
4.6 Landschaft	33
4.7 Kultur- und Sachgüter	33
4.8 Fläche	33
4.9 Wechselwirkungen	34
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	34
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	34
6. ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	35
7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	36
8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	36
9. MONITORING	36
10. ZUSAMMENFASSUNG	37

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Karls Tourismus GmbH, Purkshof 2, 18182 Rövershagen, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Robert Dahl, hat als Vorhabenträgerin die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan für die Schaffung eines Freizeitparks / Erlebnis-Dorfs auf dem Gelände des ehemaligen Fränkischen Wunderlandes in Plech beantragt.

Der Markt Plech hat als Teil des Naturparks Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst vielfältige Funktionen im Bereich des Tourismus und möchte diese Funktionen stärken und weiterentwickeln.

Das Gelände des ehemaligen Fränkischen Wunderlandes einschließlich des dazugehörigen Märchenwaldes ist seit einiger Zeit mindergenutzt, der Markt Plech ist seither auf der Suche nach einer attraktiven Nachfolgenutzung für den stillgelegten Freizeitpark.

Der Marktrat von Plech hat deshalb beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß 12 BauGB zur Realisierung des Freizeitparks als Erlebnis-Dorf der Karls Tourismus GmbH aufzustellen.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteils Plech. Es umfasst 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 und hat eine Fläche von ca. 11,7 ha.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich das stillgelegte ehemalige Fränkische Wunderland mit dem im Süden gelegenen Märchenwald. Im nördlichen Teil liegen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen mit einzelnen Hecken.

Südlich grenzt der Ortsteil Plech mit Wohngebieten an, im Westen die Bundesautobahn 9. Nordwestlich befinden sich Rückhaltebecken der Autobahn sowie ebenfalls Wiesenflächen und Waldflächen. Östlich des Geltungsbereiches befinden sich die bisherigen Besucherparkplätze.

Die Erschließung erfolgt von der Staatsstraße 2163 aus, von der die Zufahrt zum ehemaligen Fränkischen Wunderland abzweigt.

Naturräumliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich befindet sich auf dem Hochland der Fränkischen Alb und weist vor allem mit der als Märchenwald genutzten Karstkuppe im Süden ein teils markantes Relief auf. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist relativ flach geneigt und senkt sich, unterbrochen durch die Autobahn, in die Karstmulde des Schöntals. Der Untergrund besteht aus den klüftigen Gesteinen des Malmkarstes mit hoher Versickerungsfähigkeit. Das Karstgestein steht teils direkt an und ist im nördlichen Muldenbereich durch eine mehr oder weniger dicke Schicht aus Ablehm überdeckt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im südlichen Teil im Bereich des Märchenwaldes naturnahe Kalkbuchenwälder, auch an den westlichen Randzonen sind teils naturnahe Waldflächen und Gebüsch bzw. Saumstrukturen vorhanden. Im Inneren befinden sich teils naturnahe Hecken und Gebüsch, teils eher naturferne Pflanzungen als Teil des ehemaligen Fränkischen Wunderlandes. Das Gelände des Fränkischen Wunderlandes ist durch bauliche Anlagen einer Westernstadt und ähnlichen Einrichtungen geprägt. Das Gelände ist fast ausschließlich mit Kalkschotter befestigt, auf dem sich junge, teils ruderales, teils saumartige Staudenfluren entwickelt haben. Nördlich des Fränkischen Wunderlandes liegen extensiv genutzte artenreiche magere Mähwiesen, die teils nach § 30 BNatSchG geschützt sind.

Insgesamt weist der Geltungsbereich trotz der früheren Nutzung teils größere naturnahe Strukturen auf, teils mit Vorkommen seltener und gefährdeter Pflanzen- und Tierarten (vgl. Umweltbericht).



Luftbild des Planungsraums

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B). § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch

(BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm sind neue Siedlungseinheiten an bestehende Siedlungseinheiten anzubinden. Dies ist im vorliegenden Fall durch den direkten Anschluss an den Ortsteil Plech gegeben. Zudem handelt es sich nicht um eine neue Siedlungseinheit. Auch der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird durch die gegenständliche Planung berücksichtigt. Durch die Planung erfolgt u.a. die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen bzw. mindergenutzten Flächen.

Hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen sind ebenfalls die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms zu beachten, insbesondere darf es nicht zur Beeinträchtigung bestehender Versorgungsstrukturen kommen.

Der Markt Plech ist Teil des allgemeinen ländlichen Raums und hier Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Gemäß Ziel 3.5.2 des Regionalplanes soll der Fremdenverkehr in den Gebieten Fränkische Schweiz mit Veldensteiner Forst gesichert und seine Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden. In der Fränkischen Schweiz soll insbesondere auf eine qualitative Verbesserung und Ergänzung der Einrichtungen zur Verlängerung der Sommersaison hingewirkt werden.

Die vorliegende Planung kann deshalb die Ziele des Regionalplanes und der Raumordnung wirksam unterstützen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde 2019 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung eines Sondergebietes „Freizeitpark“ eingeleitet. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wurde bereits in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Parkplatz“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes von 2019 wurde nicht fortgeführt, da sich keine konkrete Nutzung des Geländes abgezeichnet hatte.

Mit der nun erfolgten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die bereits begonnene 3. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes fortgeführt.

Bestehendes Baurecht

Für das stillgelegte ehemalige Fränkischen Wunderland existiert kein Bebauungsplan. Sämtliche baulichen Anlagen einschließlich der Einrichtungen im Märchenwald sowie die Fläche für die Traglufthalle sind jedoch baurechtlich genehmigt. Auch wenn das Fränkische Wunderland nicht mehr als Freizeitpark betrieben wird, wurden das Gelände und seine baulichen Anlagen weiterhin durchgängig für Events und als Fotolocation genutzt.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich ist Teil des Naturparks Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst. Innerhalb des Naturparks ist ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Östlich der Staatsstraße 2163 befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet um die Trinkwasserversorgungsanlagen bei Ranna. Träger des Schutzgebietes ist die N-ERGIE Nürnberg, die technisch zuständige Fachbehörde ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg. Auch dieses Schutzgebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

4. Begründung der Standortwahl und Alternativenprüfung

Die geplante Baufläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Plech als „Sonstige Grünflächen, hier Erholungszentrum mit Märchengarten“ dargestellt. Der Geltungsbereich ist weitgehend durch das ehemalige Fränkische Wunderland mit seinen genehmigten baulichen Anlagen geprägt, insofern stellt die Planung überwiegend eine Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung mindergenutzter bzw. brachliegender Bausubstanz dar.

Aus den genannten Gründen gibt es gegenüber dem gegenständlichen Standort keine planerisch sinnvolleren Alternativen, zumal auch die Verkehrsanbindung durch direkten Anschluss an die Bundesautobahn 9 und die Staatsstraße St 2163 ohne Durchfahrt geschlossener Ortschaften optimal ist.

Vor allem aufgrund der erforderlichen Stellplätze müssen bisher landwirtschaftlich genutzte Teilbereiche in Anspruch genommen werden. Da hiervon schützenswerte artenreiche Mähwiesen betroffen sind, wurden verschiedene Alternativen für Parkplatzstandorte geprüft. Neben dem Hauptparkplatz, der direkt nördlich an das Erlebnis-Dorf anschließt, wurden weitere Flächen nördlich der Straße zum Schöntal, westlich der Autobahn und östlich des Geltungsbereiches entlang der Zufahrtsstraße geprüft. Dabei wurden die Flächen westlich der Autobahn frühzeitig ausgeschieden, da sie im Landschaftsschutzgebiet und in einem relativ störungsarmen Trockental liegen.

Die Alternative eines Parkdecks wurde ebenfalls geprüft. Da das Erlebnis-Dorf aber weder Parkplatzgebühren noch Eintritt verlangt, ist diese Option wirtschaftlich nicht realisierbar. Letztlich hat sich der Vorhabenträger für die Schaffung von Stellplätzen zwischen der Zufahrtstraße zum Freizeitpark und nördlich des Erlebnis-Dorfes entschieden. Darüberhinaus sollen Flächen für einen Auseich-/Überlaufparkplatz nördlich der Zufahrtsstraße entstehen. Für die betroffenen geschützten artenreichen Mähwiesen muss gleichartiger und gleichwertiger Ersatz geschaffen werden.

Geprüft wurde auch eine stärkere und intensivere Nutzung des Märchenwaldes. Aufgrund der Nähe zu den Wohngebieten des Marktes Plech und den damit verbundenen potenziellen Immissionen, wurde aber auf eine Neuschaffung zusätzlicher Attraktionen in diesem Bereich verzichtet. Es werden ausschließlich die bestehenden Standorte in extensiver Weise genutzt (Erschließung durch bestehende Wege) und gleichzeitig auf die Wiederinbetriebnahme der bestehenden Sommerrodelbahn verzichtet.

5. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, das Gelände des ehemaligen Fränkische Wunderlandes zu reaktivieren und einen neuen attraktiven Freizeitpark zu entwickeln, der die touristische Funktion des Marktes Plech und der Region insgesamt stärkt.

Der Vorhabenträger wünscht eine flexible Gestaltung des Bebauungsplans. Auch der Markt Plech möchte dem Vorhabenträger bei der Ausgestaltung des Erlebnis-Dorfes und Freizeitparkes weitgehende Gestaltungsfreiheit einräumen. Der Vorhabenbezug wird vor allem durch die eng definierte Art der zulässigen Nutzung sichergestellt. Die Aufzählung der zulässigen Attraktionen, Schaumanufakturen, Verkaufseinrichtungen und Themenshops, Ausstellungsgebäude, Fahrgeschäften etc. ist deshalb nicht abschließend. Die städtebauliche Einfügung ist durch Definition der Hauptnutzungsbereiche, die zulässigen Gebäudehöhen sowie ergänzende grünordnerische Festsetzungen insbesondere in den Randbereichen und im Bereich des Märchenwaldes sichergestellt. Die grundsätzliche Eignung des Standortes für das Erlebnis-Dorf ist zudem durch eine Schallimmissionsprognose nachgewiesen.

Die gewünschte Flexibilität ist erforderlich, da im Laufe der Jahre einzelne Attraktionen oder Fahrgeschäfte ausgetauscht, erweitert oder erneuert werden müssen, um die Attraktivität des Parkes langfristig zu sichern.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet wird mit Einschränkungen ausgewiesen, eingeschränkt sind aufgrund des Vorhabenbezuges die zulässigen Nutzungen.

Das Baugebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Die Gliederung erfolgt hinsichtlich der Art der Nutzung.

In den einzelnen Teilgebieten der Bauflächen sind zulässig:

SO 1 Manufakturenmarkt (Hauptgebäude mit Wirtschaftshof und Eingangsbereich zum Erlebnis-Dorf)

SO 2 Erlebnis-Dorf mit themenbezogenen Shops und Läden, Fahrgeschäften, Spielbereichen etc. (vgl. Vorhabensbeschreibung im Anhang)

Generell sind ausschließlich der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Anlagen zulässig, insbesondere Schau-Manufakturen, Themenshops, Fahrgeschäfte u.ä., Spielbereiche, Ausstellungsgebäude, gastronomische Einrichtungen, Beherbergungsanlagen mit bis zu 300 Betten, betriebsbezogenes Wohnen, Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhallen, dem Freizeitangebot dienende Anlagen für die Haltung von Haus- und Nutztieren und für das Gelegenheitsreiten

Im ersten Bauabschnitt soll zudem das ehemalige Fränkische Wunderland als Teil des Erlebnisdorfes in Teilen erhalten bleiben und zugänglich gemacht werden.

Der Märchenwald ist nicht als Baufläche festgesetzt, sondern als Grünfläche, da hier bis auf die bestehenden punktuellen Attraktionen keine baulichen Anlagen zulässig sein sollen und der Waldbestand in seiner Substanz erhalten bleiben soll (vgl. Kap. 12).

Um die Vereinbarkeit mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms sicherzustellen ist eine Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen (VKF) erforderlich. Es ist eine Gesamtverkaufsfläche von 3.500 qm zulässig, davon Lebensmittel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm.

Unter Beachtung dieser Vorgaben ist die Planung mit den Vorgaben der Landesplanung vereinbar und schädliche Auswirkungen auf umliegende Versorgungszentren werden vermieden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei den geplanten Angeboten um atypische Sortimente handelt (vgl. „Gutachterliche Stellungnahme zur Besonderheit des Angebots im Karls Erlebnis-Dorf in der Marktgemeinde Plech“ der BBE Handelsberatung GmbH, März 2022, im Anhang).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 0,6 festgesetzt. Dies liegt teils unter der Kappungsgrenze der Baunutzungsverordnung und beschränkt die Überbauung auf ein für das Vorhaben erforderliches Maß. Weiterhin ist eine abweichende Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Dies ist aufgrund des Grundstückszuschnitts sinnvoll.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit der Grenze des Sondergebiets identisch. Eine Festsetzung durch eine Baugrenze erfolgt nicht, um eine größtmögliche Flexibilität sicherzustellen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird weiterhin durch die maximale Gebäudehöhe bestimmt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 16 m, gemessen von der vorhandenen Geländeoberkante am höchsten Schnittpunkt des Gebäudes mit dem Gelände bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Eine Überschreitung durch die Errichtung von untergeordneten technisch bedingten Aufbauten ist um 5 m möglich, für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und dekorative Dachelemente z.B. Turmspitzen oder Flaggenmasten um 3 m. Diese Festsetzung gilt nur für Gebäude, wie die Markthalle, Shops etc. Im Erlebnis-Dorf und Freizeitpark werden aber weitere bauliche Anlagen errichtet, die keine Gebäude sind (z.B. Schaukeln, Fahrgeschäfte, Spieleinrichtungen, Rutschentürme und andere Attraktionen). Diese Anlagen dürfen die Höhe um maximal 15 m überschreiten. Damit ist sichergestellt, dass die Einbindung ins Landschaftsbild durch die umliegenden Gehölzbestände gewährleistet ist.

Dies gilt auch für einen Werbe-Pylon, der innerhalb des Sondergebietes bzw. der Verkehrsflächen, aber außerhalb der Bauverbotszone der Bundesautobahn, mit einer Höhe von bis zu 30 m errichtet werden darf. Damit soll die Sichtbarkeit des Werbe-Pylons von der Autobahn aus sichergestellt werden. Aufgrund der Lage in der Baubeschränkungszone ist das Einvernehmen des Straßenbaulastträgers erforderlich.

Im Sondergebiet sind generell alle Dachformen zulässig, dies ist insbesondere aufgrund der Art der Nutzung erforderlich. Im Erlebnis-Dorf werden keine „Regel“-Gebäude entstehen, sondern durchaus außergewöhnliche Gebäude mit sehr unterschiedlichen Dachformen.

7. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt von der Staatsstraße St 2163 aus, über die bestehende Zufahrt.

Zur Prüfung des Verkehrsaufkommens und der Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt (BrennerPlan GmbH, Stuttgart vom September 2025). Die vollständige Untersuchung ist als Anhang Teil der Begründung.

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

- „Durch das Erlebnis-Dorf werden werktags ca. 1.578 Kfz-Fahrten/24 h (davon ca. 2 Lkw-Fahrten/24 h) induziert. Zur Spitzenstunde finden bis zu ca. 164 Kfz-Fahrten/h zusätzlich statt. Im Bestand verkehren täglich ca. 3.600 Kfz/24 h auf der St 2163 östlich des Plangebiets, ca. 4.800 Kfz/24 h auf der St 2163 vor der Rampe A9. Auf der Zufahrtstraße „Zum Herrlesgrund“ fahren ca. 185 Kfz/24 h. Im Prognose-nullfall wird ein etwas höheres Lkw- und Bus-Verkehrsaufkommen im Straßennetz erwartet. Im Planfall erhöht sich das tägliche Verkehrsaufkommen der St 2163 östlich des Plangebiets um ca. 40 % (ca. 1.500 Kfz/24 h), auf dem Straßenabschnitt der St 2163 vor der Rampe A9 um ca. 30 % (ca. 1.500 Kfz/24 h), auf der Zufahrtstraße des Plangebiets um ca. 860 % (ca. 1.580 Kfz/24 h). Die überschlägliche Leistungsfähigkeitsüberprüfung der 4 Knotenpunkte im an das Plangebiet angrenzenden Straßennetz hat ergeben, dass die Knotenpunkte zur morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde leistungsfähig sind. Es müssen aus verkehrlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen getroffen werden“.

Im Bebauungsplan sind die Bauverbotszone der Staatsstraße mit 20 m ab Fahrbahnrand und die erforderlichen Sichtdreiecke dargestellt. Die bestehende Zufahrt zum Freizeitpark muss hinsichtlich ihrer verkehrlichen Leistungsfähigkeit ausgebaut und verbessert werden, hierfür wurde eine Detailplanung erstellt, die für den Bereich der Einmündung in die Staatsstraße mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt wird. Die vorliegende Planung ist bzgl. des erforderlichen Flächenumgriffs bereits in den Bebauungsplan eingearbeitet, erforderlich ist v. a. eine Verbreiterung der Straße.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich die BAB 9 Nürnberg-Berlin mit ihrer Bauverbotszone (40 m) und Baubeschränkungszone (100 m). Die beiden Zonen sind im Bebauungsplan dargestellt, die Bauverbotszone berührt das Plangebiet nur randlich. In der Baubeschränkungszone ist für die Errichtung baulicher Anlagen, z.B. des Pylons, das Einvernehmen des Straßenbaulastträgers erforderlich.

Der Hauptparkplatz soll asphaltiert werden, der Überlaufparkplatz nördlich der Straße unbefestigt bleiben.

Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Bereich der angrenzenden Straßen vorhanden.

Die Entwässerung des Freizeitparks erfolgt im qualifizierten Trennsystem. Die Planung durch ein Fachbüro ist bereits eingeleitet. Gem. Angaben der Verwaltung wird die Ableitung und Behandlung des Schmutzwassers, des behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers und des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers getrennt betrachtet und geregelt.

Das **Schmutzwasser** wird dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt. Die maximale Schmutzwassereinleitungsmenge richtet sich nach den Angaben des Kanalnetzbetreibers und beträgt nach aktueller Planung maximal 35,28 m³/d.

Die Schmutzfrachten betragen maximal 30 kg Chemischer Sauerstoffbedarf (CSB) pro Tag, 15 kg Biologischer Sauerstoffbedarf (BSB5) pro Tag, 1 kg Stickstoff (Nges) pro Tag und 0,3 kg Phosphat (Pges) pro Tag. Sollte im weiteren Ausbau gegenüber dem derzeitigen Planungsstand die maximale Schmutzwassermenge oder jeweilige Abwasserfracht überschritten werden, ist dem durch geeignete Maßnahmen wie z.B. eine Rückhaltevorrichtung auf dem Grundstück Rechnung zu tragen. Der Zeitpunkt des Anschlusses ist in Absprache mit dem Kläranlagenbetreiber VG Betzenstein festzulegen. Auch während der Umbauphase ist der Anschluss bereits möglich.

Der **nicht behandlungsbedürftige Anteil des Niederschlagswassers** (z. B. von unbelasteten Dachflächen) ist auf dem Grundstück des Freizeitparks zu versickern. Die besonderen wasserrechtlichen Anforderungen und Voraussetzungen aufgrund der Lage müssen dabei berücksichtigt werden.

Der **behandlungsbedürftige Anteil des Niederschlagswassers** ist gezielt entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben zu behandeln.

Eine durch das Gelände verlaufende Hauptwasserleitung soll verlegt werden.

8. Immissionsschutz

Südlich des Sondergebietes befindet sich ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO. Im Reinen Wohngebiet gelten strenge Vorsorgewerte der DIN 18005, die durch sämtliche Tätigkeiten und Aktivitäten im Sondergebiet eingehalten werden müssen.

Für den Bebauungsplan wurde deshalb eine Schallimmissionsprognose der SLG GmbH Hartmannsdorf angefertigt, um die grundsätzliche Eignung des Standortes für die geplante Nutzung nachzuweisen. Das Gutachten ist Teil der Begründung. Der Betrieb muss später im Baugenehmigungsverfahren darlegen, dass er die zulässigen Orientierungswerte in der angrenzenden, schutzwürdigen Wohnbebauung einhält.

Die Ergebnisse des Gutachtens hinsichtlich der Auswirkungen der vom geplanten Freizeitpark ausgehenden Geräusche auf die schutzwürdige Nachbarschaft sind im Gutachten wie folgt zusammengefasst:

- (1) „An dem Standort ist aus schalltechnischer Sicht die Errichtung und der Betrieb eines naturnahen Freizeitparks mit wenig (geräuschintensiven) Fahrgeschäften möglich. Für die nach der Nutzungskonzeption (Stand vom 15.10.2025) vorgesehenen Attraktionen ist der verfügbare flächenbezogene Schallleistungspegel als ausreichend anzusehen. Auch die zulässigen Maximalpegel werden an den nächsten Immissionsorten eingehalten.“

Nach dem aktuellen Nutzungskonzept sind die Attraktionen im Freibereich schalltechnisch günstig im westlichen Bereich des Plangebietes angeordnet und befinden sich damit in ausreichend großen Abständen zu den in freier Schallausbreitung (Sichtverbindung) liegenden, maßgeblichen Immissionsorten. Auf den unmittelbar angrenzenden Flächen sind Attraktionen innerhalb von Gebäuden geplant. Durch die geplante Anordnung der Gebäude werden die Geräusche aus dem Freizeitpark gegenüber den maßgeblichen Immissionsorten insgesamt zusätzlich abgeschirmt.

Die schalltechnisch günstige Anordnung nach dem aktuellen Nutzungskonzept sollte auch in der weiteren Ausführungsplanung beibehalten werden. Dazu gelten folgende Hinweise:

- Bei der Anordnung der Flächen sind vorzugsweise auch Schallabschirmungen durch Gebäude zu nutzen, d.h., besonders laute Bereiche sollten gegenüber den Immissionsorten im Schallschatten von Gebäuden angeordnet werden.
- Besteht Sichtverbindung zwischen den Immissionsorten und den lauten Bereichen, sollte ein Mindestabstand von wenigstens 40 m zu Immissionsorten in „Mischgebieten“ und von wenigstens 100 m zu Immissionsorten in „Reinen Wohngebieten“ nicht unterschritten werden.

(2) Für Pkw-Stellplätze, die an Sonn- und Feiertagen auch vor 7 Uhr – und damit gem. 18. BImSchV/5/ noch innerhalb des Nachtzeitraums – genutzt werden, sind erforderliche Mindestabstände

- von 40 m zu den nächsten Immissionsorten in „Reinen Wohngebieten“ (WR)
- von 15 m zu den nächsten Immissionsorten in „Mischgebieten“ (MI)

einzuhalten. Das betrifft bspw. die Anfahrt der Mitarbeiter vor Öffnung des Parks.

(3) Die Lkw-Warenanlieferungen und -entladungen sind vorzugsweise an den gegenüber den schutzbedürftigen Immissionsorten schallabgewandten Fassaden der künftigen Gebäude im Plangebiet anzuordnen. Ein Abstand von ca. 20 m sollte bei einer Anlieferung und Entladung in freier Schallausbreitung nicht unterschritten werden.

(4) Zum Betrieb erforderliche haustechnische Anlagen sind dem Stand der Lärmminimierungstechnik auszuführen. Die Anordnung sowie die Anzahl und schalltechnischen Spezifikationen ggf. erforderlicher haustechnischer Anlagen sollten im Baugenehmigungsverfahren nochmals durch einen Schallgutachter geprüft werden.

(5) Vereinzelt Veranstaltungen, deren erhöhtes Geräuschaufkommen die Immissionsrichtwerte für den Regelbetrieb nicht einhalten, sind im Rahmen von seltenen Ereignissen zulässig. Die Anzahl ist gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung (in Summe) auf höchstens 18 Kalendertage eines Jahres (in einer Beurteilungszeit oder mehreren Beurteilungszeiten) zu beschränken. Zur Nachtzeit sind Veranstaltungen im B-Plan-Gebiet ebenfalls nur im Rahmen von „Seltenen Ereignissen“ im Sinne der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften möglich.

Mit den schalltechnischen Berechnungen konnte die grundsätzliche Eignung der Planfläche für die Errichtung und den Betrieb eines Freizeitparks nach dem geplanten Attraktionen Konzept der Fa. Karls gezeigt werden. Obgleich diese Beurteilung die Einhaltung der oben aufgeführten Bedingungen (1) bis (5) erfordert, hält der Gutachter diesbezüglich die Aufnahme von textlichen Festsetzungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB /2/ in den Bebauungsplan für nicht erforderlich, wenn sichergestellt ist, dass mit Rechtskraft des B-Planes in einem späteren Baugenehmigungsverfahren bei Erfordernis nochmals detaillierte schalltechnische Berechnungen auf einer konkreten Detailplanung durchgeführt werden.“

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose bezüglich des zusätzlichen Verkehrslärms werden wie folgt zusammengefasst:

- (1) „Nach dem Verkehrsgutachten werden an Wochenenden in der Hauptsaison mit dem Betrieb des Freizeitparks bis zu 1.578 gebietsbezogene Kfz-Fahrten (davon 2 Lkw-Fahrten) pro Tag verursacht. Das neu verursachte Verkehrsaufkommen findet maßgeblich zwischen 7 Uhr bis 20 Uhr statt. Vor 7 Uhr und nach 20 Uhr finden nur einzelne Fahrten der Mitarbeiter vor und nach Schließung des Freizeitparks statt. Im Nachtzeitraum wird durch den Freizeitpark kein zusätzliches Verkehrsaufkommen verursacht.
- (2) Die Anbindung des Freizeitparks erfolgt schalltechnisch günstig über die Straße „Zum Herrlesgrund“ aus nördlicher Richtung. Im Zuge des Vorhabens ist an der St 2163 eine diesbezügliche Ausschilderung vorgesehen. Eine Schranke zwischen dem „Föhrenweg“ und dem Parkplatz des Erlebnis-Dorfs verhindert den möglichen Quellverkehr durch das südliche Wohngebiet von Plech.
- (3) Von den planbedingten Verkehrssteigerungen ist mit dem Gebäude „Schönthal 122“ nur eine schutzbedürftige Nutzung überhaupt betroffen. Das Gebäude befindet sich im Einwirkungsbereich des Knotenpunktes „St 2136“ und Straße „Zum Herrlesgrund“. Die Zunahme der bestehenden Beurteilungspegel „Straßenverkehrsgeräusche“ beschränkt sich auf den Tageszeitraum und liegt hier mit einem Wert von maximal $\Delta L_r = + 0,8 \text{ dB}$ in einer Größenordnung, die für den Menschen nicht als deutliche, auffällige Laustärkeänderung wahrnehmbar ist.

Der mit dem Planvorhaben verbundene zusätzliche Ziel- und Quellverkehr auf den bestehenden öffentlichen Straßen ist aus Sicht des Gutachters als nicht wesentlich einzuschätzen und erfordert keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen. Dennoch wurden im Punkt 6 des vorliegenden Gutachtens weitere Hinweise gegeben. Das betrifft die Ausweisung einer Geschwindigkeitsbeschränkung von $v = 50 \text{ km/h}$ für Pkw und Lkw auf der Zufahrtstraße „Zum Herrlesgrund“ und von $v = 70 \text{ km/h}$ für Pkw und Lkw ggf. auch auf der St 2136 im Bereich der Einmündung der Straße „Zum Herrlesgrund“ in die St 2136.“

Weiterhin wurden in dem Gutachten die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere der Bundesautobahn A 9 bewertet. Hierbei werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete und Mischgebiete im Tag- und Nachtzeitraum nicht eingehalten. Deshalb sind im Bebauungsplan Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen. Diese betreffen insbesondere eine schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit baulich- technischen Mitteln.

9. Wasserwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Grundwasser steht im Karst tief an, ist aber durch Deckschichten teils nur gering geschützt. Im größten Teil des Geltungsbereiches wurde im Gutachten zur Untersuchung der Deckschichtenverhältnisse eine mindestens mittlere Gesamtschutzfunktion der Deckschichten festgestellt (GeoTeam Bayreuth, vom 13.02.2025). Das entsprechende Gutachten ist als Anhang Teil der Begründung. Östlich des Geltungsbereiches grenzt das Trinkwasserschutzgebiet Ranna der N-ERGIE an, für das eine Schutzgebietsverordnung des Landratsamtes Nürnberger Land gilt. Über diese Trinkwassergewinnung werden ca. 40 % des Trinkwassers für die Stadt Nürnberg gewonnen.

Aufgrund der sehr sensiblen hydrogeologischen und wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird vom Vorhabenträger versichert, dass kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen beabsichtigt ist und darüber hinaus im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplans die sich aus dem hydrogeologischen Gutachten ergebenden Erkenntnisse Berücksichtigung finden werden, um den Belangen der Wasserwirtschaft gerecht zu werden.

Das Schmutzwasser aus dem Geltungsbereich soll über die bestehende Kanalisation im Trennsystem abgeleitet werden. Durch das planende Ingenieurbüro wurde mitgeteilt, dass die Entsorgung über die Kläranlage gesichert ist.

Der Umgang mit dem Oberflächenwasser wird im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt. Es ist voraussichtlich eine Kombination aus Rückhaltung und Versickerung vor Ort und Ableitung erforderlich. Die Planung ist bereits beauftragt.

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

Ggf. wird ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Auch Möglichkeiten der Nutzung des Regenwassers für die Grundstücksbewässerung sowie weitere Maßnahmen zum etc. werden geprüft. Die abwassertechnische Planung ist bereits beauftragt und wird mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

10. Brandschutz

Falls Anlagen mit besonderen Brandschutzrisiken errichtet werden (insbesondere im Hinblick auf die Höhe der Anlagen), sind im Rahmen der Baugenehmigung entsprechende Festlegungen zu treffen. Die Feuerwehr Plech ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der sehr kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

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, wird die Löschwasserversorgung anderweitig, z. B. über unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 sichergestellt.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Baugenehmigung berücksichtigt.

11. Denkmalschutz

Im Bereich der Baufläche sind keine Bodendenkmäler bekannt und es sind im Umfeld keine Baudenkmäler vorhanden, zu denen eine markante Blickbeziehung besteht bzw. die durch das geplante Vorhaben bedrängt oder verunstaltet werden könnten.

12. Grünordnung

12.1 Private Grünflächen

Die als Märchenwald genutzte Fläche im Süden des Geltungsbereiches soll auch in der Konzeption des neuen Freizeitparks als Märchenwald bestehen bleiben. Es ist der Erhalt und gegebenenfalls die Sanierung der bestehenden Einrichtungen vorgesehen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Figuren und Gebäude aus bekannten Märchen und einen Spielplatz im Bereich der Kuppe. Die Sommerrodelbahn soll nicht weiter genutzt werden, die vorhandenen Anlagen werden zurückgebaut und die Flächen einer naturnahen Entwicklung überlassen. Lediglich der Bereich des Einfahrtstollens und die Tunnel sollen als Habitat für Fledermäuse erhalten werden. Dies ist Teil der CEF-Maßnahmen (vgl. Kap. 12.5 und saP).

Neben den bestehenden Anlagen und den vorhandenen Wegen sollen im Bereich des Märchenwaldes keine neuen Attraktionen oder baulichen Anlagen hinzukommen. Die bestehende Waldeigenschaft des Geländes ist zu erhalten. Zulässig sind Maßnahmen der Verkehrssicherung, zum Waldumbau und zur Verjüngung sowie gegebenenfalls erforderlich Waldschutzmaßnahmen.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen sind damit keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in den Waldbestand gegeben, die „baulichen“ Anlagen sind atypisch und untergeordnet, so dass die Ausweisung als private Grünfläche sinnvoll ist.

Weitere kleinere private Grünflächen finden sich im Bereich des nördlichen Parkplatzes. Hier wird eine möglichst naturnahe Gestaltung durch Bepflanzung mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern vorgeschlagen.

12.2 Gestaltungsmaßnahmen

Bei der Gestaltung der Freiflächen möchte der Vorhabenträger weitgehende Flexibilität behalten, deshalb sind im Bebauungsplan nur einzelne Gestaltungsmaßnahmen festgesetzt. So soll entlang der Zufahrtsstraße eine Baumreihe gepflanzt werden.

Wesentlich ist die Erhaltung einzelner Vegetationsbestände, insbesondere im Bereich der Randflächen. Hier sind Erhaltungsgebote für die felsigen naturnahen Wald- und Gehölzflächen sowie artenreiche Saumstrukturen festgesetzt. Zulässig ist hier ein gelegentlicher Rückschnitt zur Verkehrssicherung, dies ist auch erforderlich, da die überbaubaren Grundstücksflächen bis direkt an die Erhaltungsgebote heranreichen. Auch innerhalb der Baufläche sind einzelne Erhaltungsgebote für bestehende Gehölze festgesetzt, u.a. im Bereich eines Felsen mit der Kapelle der ehem. Westernstadt. Hier ist die Weiternutzung der Kapelle einschl. Zuwegung zulässig.

Zur Eingriffsminimierung sind zudem ausschließlich insektenverträgliche Außenbeleuchtungen zulässig. Weiterhin ist Dachbegrünung oder die Anlage von Photovoltaik-Anlagen zulässig.

12.3 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und gem. Bayer. Kompensationsverordnung bewertet.

Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt befindet sich im Teil B Umweltbericht.

Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Nutzung bestehender Bau- und Verkehrsflächen
- Festsetzung von Erhaltungsgeboten
- Durchführung der Baufeldräumung und Rodung außerhalb der Vogelbrutzeit
- Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser
- insektenfreundlichen Außenbeleuchtung
- Pflanzgebot Baumreihe an der Straße zum Schöntal

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet. Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Der Geltungsbereich ist sehr heterogen strukturiert. Im Süden befindet sich der naturnahe Kalkbuchenwald mit dem Märchenwald und nur örtlichen punktuellen Einrichtungen und Anlagen. Auch zur Autobahn hin befinden sich naturnahe Waldbestände.

Nördlich anschließend befindet sich das Gelände des ehemaligen Fränkischen Wunderlandes mit den genehmigten Bestandsgebäuden und Anlagen. Auf den Freiflächen haben sich teils artenreiche Ruderal- und Staudenfluren entwickelt, die auch seltene Arten aufweisen (z.B. *Sagina nodosa*, RL 2). Diese bewachsenen Freiflächen sind eng mit den baulichen Anlagen und unbewachsenen Flächen verzahnt, sodass bezüglich der Eingriffsbewertung der gesamte durch das ehemalige Fränkische Wunderland betroffene Bereich abgegrenzt und entsprechend der bestehenden Situation die Hälfte der Fläche als Ruderal- und Staudenflur bilanziert wird. In diesem Bereich liegen auch kleinere, naturferne Stillgewässer, die aber von Amphibien besiedelt sind (vgl. der saP). Die Gehölzbestände im Bereich des ehemaligen Fränkischen Wunderlandes sind meist jung (Birke, Pappel, Kiefer) und teils standortfremd (Fichtenhecken). Vor allem im nördlichen Teil und um eine Felskuppe sind auch naturnahe Hecken und Gebüsche vorhanden. In den Randbereichen finden sich artenreiche Säume und Staudenfluren trockenwarmer Standorte.

Nördlich des ehemaligen Fränkischen Wunderlandes befindet sich teils nach § 30 BNatSchG geschütztes artenreiches Extensivgrünland, teils auch mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland.

Die Ergebnisse der Vegetationskartierung sind im Bestandsplan im Anhang dargestellt und liegen der nachfolgenden Eingriffsermittlung zugrunde. Ergänzend müssen die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) berücksichtigt werden (vgl. Kap. 12.5).

Beeinträchtigte Fläche [m²]	Biotopwerteliste mit Grundwert (GW)	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf [Wertpunkten]	Zuordnung Eingriff
1.509	V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt - GW 0	0	0	SO1
1.606*	P433 Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren (BK) - GW 8*	0,6	7.709	
2.621	K131 Artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte - §, LRT - GW 11	1	28.831	
2.829	G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BK, LRT) - GW 8	0,6	13.579	
1.723	B212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung - BK, * - GW 10	1	17.230	
7	B116 Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte - GW 7	0,6	29	
165	B116 Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte - GW 7	0,6	693	
17.490*	P433 Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren (BK) - GW 8*	0,6	83.952	SO2
85	G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BK, LRT) - GW 8	0,6	408	
1.411	K131 Artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte - §, LRT - GW 11	1	15.521	
1.513	B212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung - BK, * - GW 10	0,6	9.078	
308	B222 Feldgehölze mit überwiegend gebietsfremden Arten, mittlere Ausprägung * - GW 8	0,6	1.478	
738	B116 Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte - GW 7	0,6	3.100	
7	S22 Sonstige naturfremde bis künstliche Stillgewässer – GW 3	0	0	
1.568	X11 Wohngebiet – GW 2	0	0	Erschließung
1.443	V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt - GW 0	0	0	
174	B116 Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte - GW 7	1	1.218	
782	B212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung - BK, * - GW 10	1	7.820	
111	P433 Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren (BK) - GW 8*	1	888	
342	V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt - GW 1	1	342	Straße
1.947	V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt - GW 0	0	0	
336	G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BK, LRT) - GW 8	0,6	1.613	
123	G214 Artenreiches Extensivgrünland - BK, §, LRT, * - GW 12	1	1.476	
148	K131 Artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte - §, LRT - GW 11	0,6	977	
1.914	K11 Artenarme Säume und Staudenfluren - GW 4	0,6	4.594	

Beeinträchtigte Fläche [m²]	Biotopwerteliste mit Grundwert (GW)	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf [Wertpunkten]	Zuordnung Eingriff
1.171	V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt - GW 0	0	0	Parkplatz Nord 1
191	P433 Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren (BK) - GW 8*	1	1.528	
2.968	G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (BK, LRT) - GW 8	1	23.744	
2.342	K131 Artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte - §, LRT - GW 11	1	25.762	
9.237	G214 Artenreiches Extensivgrünland - BK, §, LRT, * - GW 12	1	110.844	
1.669	B212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung - BK, * - GW 10	1	16.690	
336	B116 Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte - GW 7	1	2.352	
317	G214 Artenreiches Extensivgrünland - BK, §, LRT, * - GW 12	1	3.804	Parkplatz Nord 2
9.690	G214 Artenreiches Extensivgrünland - BK, §, LRT, * - GW 12	1	116.280	
71.800	Summe Fläche	Summe Wertpunkte	501.540	

* ca. 50 % der tatsächlichen Fläche wegen Bestandsgebäuden

Planungsfaktor: insektenfreundliche Außenbeleuchtung, Eingrünung Straßen/Parkplätze (Pflanzgebot entlang Straße Schöntal), Sonderfaktor: Rückbau Sommerrodelbahn: **5%**

Ausgleichsbedarf nach Abzug Planungsfaktor: **476.463 Wertpunkte.**

12.4 Ausgleichsflächen

Den zu erwartenden Eingriffen nach Umsetzung des Bebauungsplanes werden folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereiches sind in den Randzonen des geplanten Freizeitparks derzeit teils befestigte, teils mit baulichen Anlagen oder Ablagerungen geprägte Flächen als Ausgleichsflächen vorgesehen.

In Teilfläche 1 (TF 1) mit 1.400 qm ist als Entwicklungsziel die Schaffung artenreicher magerer Säume festgesetzt. Nach Entfernung baulicher Anlagen und von Ablagerungen kann Selbstbegrünung erfolgen, als Pflege ist gelegentliche Mahd mit Mähgutentfernung etwa alle 1-2 Jahre im August erforderlich.

In Teilfläche 2 (TF 2) mit 2.336 qm ist als Entwicklungsziel Kalkbuchenwald/Waldmantel festgesetzt. Hier ist ebenfalls die Entfernung baulicher Anlagen bzw. von Befestigungen erforderlich. Anschließend ist die Bepflanzung gebietsheimischer Laubbäume mit Arten des Kalkbuchenwaldes (Rotbuche, ergänzt durch Winterlinde, Pflanzraster 1,5 x 1,5 m, erforderlich). In Randbereichen sind auch seltene Baumarten wie Elsbeere

beizumischen, ebenso sollte im Randbereich standortheimische Sträucher gemäß Artenliste im Anhang der Begründung als gestufter Waldrand beigemischt werden. Auf die erforderliche Verwendung von autochthonem qualifiziertem Pflanzgut wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Bilanzierung nach Wertpunkten ergibt für die genannten Flächen folgendes Ergebnis:

Fläche [m ²]	Flst.	Biotopwerteliste mit Grundwert (GW) Ausgangszustand	Biotopwerteliste mit Grundwert (GW) Zielzustand	Aufwertung	Kompensationsumfang [Wertpunkten]
1.400	1539	P433 Ruderalflächen im Siedlungsbe- reich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren (BK) - GW 8*	K131 Artenreiche Säume und Stau- denfluren trocken-warmer Standorte - §, LRT - GW 11	3	4.200
81	1539	P433 Ruderalflächen im Siedlungsbe- reich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren (BK) - GW 8*	L242 Buchenwälder basenreicher Standorte, mittlere Ausprägung – GW 12 (-1 WP Abschlag)	3	243
1.959	1541	P433 Ruderalflächen im Siedlungsbe- reich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren (BK) - GW 8*	L242 Buchenwälder basenreicher Standorte, mittlere Ausprägung – GW 12 (-1 WP Abschlag)	3	5.877
276	1611	P433 Ruderalflächen im Siedlungsbe- reich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren (BK) - GW 8*	L242 Buchenwälder basenreicher Standorte, mittlere Ausprägung – GW 12 (-1 WP Abschlag)	3	878
20	1613	P433 Ruderalflächen im Siedlungsbe- reich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren (BK) - GW 8*	L242 Buchenwälder basenreicher Standorte, mittlere Ausprägung – GW 12 (-1 WP Abschlag)	3	60
Summe					11.258

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches

Ergänzend werden Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto des Marktes Plech bzw. des Wirtschaftsbandes A 9 dem künftigen Eingriff zugeordnet. Alle folgenden genannten Maßnahmen wurden bereits von der Unteren Naturschutzbehörde abgenommen und sind überwiegend bereits hergestellt bzw. werden im Laufe des Jahres 2026 hergestellt. Für alle Flächen existiert eine ausführliche Dokumentation mit Bewertung des Ausgangszustands und der geplanten Aufwertung. Deshalb können sich nachfolgend die erforderlichen Angaben zu den geplanten Ausgleichsflächen auf ein Mindestmaß beschränken.

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

Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland, Kalkmagerrasen, Lesesteinhaufen

Maßnahmen: 2025 bereits hergestellt, gleichzeitig CEF-Maßnahme für Zauneidechse und Thymian-Ameisenbläuling (siehe saP)

Die Aufwertung erfolgt gem. Pflegekonzept in der saP vom Lebensraumtyp G212 (Grundwert 8) zu K131 Artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte (Grundwert 11), also um 3 Wertpunkte, ergibt 34.419 Wertpunkte.

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

Entwicklungsziel Streuobstwiese

Maßnahmen: Ökokonto Wirtschaftsband A9, bereits hergestellt

Fläche entspricht 134.180 Wertpunkten.

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

Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland,

Maßnahmen: Ökokonto Wirtschaftsband A9, bereits hergestellt
Fläche entspricht 117.446 Wertpunkten

Fl.Nr. 1037 und 1049, Gmkg. Mengersdorf, 28.943 qm
Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland (beweidet)
Maßnahmen: Ökokonto Wirtschaftsband A9, bereits abgenommen
Teilfläche Hochfläche 13.482 qm entspricht 94.374 Wertpunkten
Teilfläche Hangzone 15.460 qm entspricht 85.030 Wertpunkten

Bilanzierung nach Wertpunkten

Fläche	Wertpunkte
Ausgleich im Geltungsbereich	11.258
Fl.Nr. 1619, Gmkg Plech	34.419
Fl.Nr. 1656, Gmkg Plech	134.180
Fl.Nr. 1727/2040, Gmkg Kirchenbirkig	117.446
Fl.Nr. 1037/1049, Gmkg Mengersdorf	179.404
Summe	476.707

Damit ist der planinduzierte Eingriff sicher ausgeglichen. Der geringe Überschuß puffert die Beanspruchung geschützter Biotope (s.u.) zusätzlich ab.

Bilanzierung der Eingriffe in gem. § 30 geschützte Biotope

Ergänzend zu dem oben erläuterten Ausgleich müssen betroffene, nach § 30 BNatSchG betroffene Biotope gleichartig und gleichwertig ausgeglichen werden.

Von den zulässigen Eingriffen sind folgende Biotoptypen betroffen

- G214 Artenreiches Extensivgrünland (19.050 qm)
- K131 Artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte (6.522 qm).

Hierfür werden als Ausgleich in den festgesetzten Ausgleichsflächen geschaffen:

G214 Artenreiches Extensivgrünland

- Fl.Nr. 1727 und 2040, Gmkg. Kirchenbirkig, 15.977 qm
- Fl.Nr. 1037 und 1049, Gmkg. Mengersdorf 28.943 qm

K131 Artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte

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

Damit werden auch die Eingriffe in gem. § 33o geschützte Biotope sicher ausgeglichen.



Markt Plech

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
Grünordnungsplan "Freizeitpark/Erlebnis-Dorf"

Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1619,
Gmkg. Plech, 11.473 m²

maßstabslos

bearbeitet: gb / le

datum: 21.01.2026

ergänzt:

TEAM 4

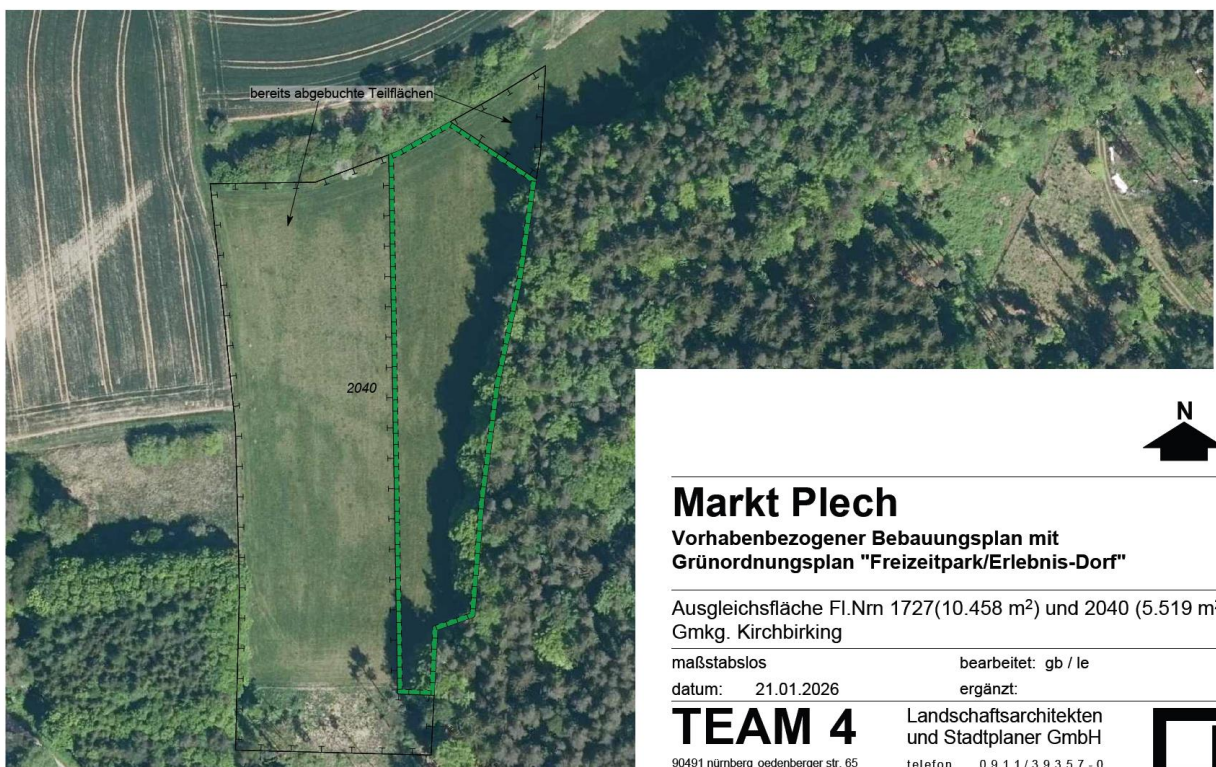
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de

telefon 0911/39357-0
info@team4-planung.de







Markt Plech

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
Grünordnungsplan "Freizeitpark/Erlebnis-Dorf"

Ausgleichsfläche Fl.Nm 1727(10.458 m²) und 2040 (5.519 m²),
Gmkg. Kirchbirking

maßstabslos

bearbeitet: gb / le

datum: 21.01.2026

ergänzt:

TEAM 4

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

90491 nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de

telefon 0911/39357-0
info@team4-planung.de





12.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch den Fachgutachter Matthes/Grewe, Eberswalde, erstellt. Die vollständige artenschutzrechtliche Prüfung ist als Anhang Teil der Begründung.

Aufgrund des Vorkommens von mehreren streng geschützten Tierarten sind umfassende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, es handelt sich dabei um folgende Maßnahmen:

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

CEF1 - Ersatzpflanzung von Gehölzen
CEF2 a - Ersatzhabitat Reptilien/ Zauneidechse
CEF2 b - Ersatzhabitat Thymian-Ameisen-Bläuling
CEF3 a - Schutzbereich Amphibien/ Kammolch
CEF3 b - Schutzbereich, Kompensation – Spanische Flagge
CEF4 - Ersatznisthilfen für Höhlenbrüter, Nischen-/ Halbhöhlenbrüter
CEF5 - Installation von Fledermauskastenrevieren
CEF6 - Erhalt und Optimierung eines Fledermaus-Winterquartiers
FCS1 - Anbringung von Ersatzquartieren für gebäudegebundene Fledermausarten an neu zu errichtenden Gebäuden

Zudem ist Außenbeleuchtung nur in insektenfreundlicher Weise zulässig. Eine ständige nächtliche Außenbeleuchtung von Gebäuden und Wegen ist nicht zulässig.

Artenschutzrechtliche Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

V1 - Bauzeitenregelung (V1 a Brutvögel, V1 b Reptilien7 Amphibien, V1 c Fledermäuse)
V2 - Erhalt von Gehölzen
V3 - Fang- und Umsiedlung von Reptilien
V4 - Schutzzäunung der Ersatzfläche für Reptilien
V5 - Schutzzäunung, Vergrämnungsmahd der Eingriffsfläche -
V6 - Schutzzäunung Gewässer Nr. 1 (Hauptlaichgewässer Kammolch)
V7 - Verfüllung Gewässer Nr. 2 (Erdaushub/ Viehtränke)
V8 - Besatzkontrolle potenzieller Quartierstrukturen vor Fällung von Bäumen u. Rückbau von Gebäuden
V9 - Verschluss von Quartierstrukturen/ Vergrämnungsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind teils komplex, die ausführlichen Erläuterungen in der SaP vom 13.1.2026 sind deshalb Teil der Festsetzung im Bebauungsplan. Mehrere Maßnahmen sind zudem bereits umgesetzt. Auf die saP im Anhang der Begründung wird deshalb hier verwiesen.

13. Auswirkungen der Planung und Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Arten der Nutzungen festgesetzt:

Art der Nutzung	Fläche
Sondergebiet	51.363 qm
Öffentliche Verkehrsfläche <i>davon Verkehrsbegleitgrün</i>	6.862 qm <i>958 qm</i>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze) + optionaler Parkplatz	18.523 qm + 9.693 qm
Private Grünfläche mit Erhaltungsgebot	18.445 qm
Sonstige Fläche mit Erhaltungsgebot	8.267 qm
Ausgleichsflächen	3.735 qm
Geltungsbereich	116.889 qm

Mit der vorliegenden Planung kann das Gelände des ehemaligen Fränkischen Wunderlandes einer neuen Nutzung zugeführt werden. Damit werden positive Impulse für den Fremdenverkehr im Markt Plech und in der gesamten Region und im Naturpark Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst erwartet.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Der Markt Plech plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet zur Errichtung eines Freizeitparks als Erlebnis-Dorf auf dem Gelände des ehemaligen Fränkischen Wunderlandes. An den Rändern der Baufläche sind Maßnahmen zum Erhalt von Vegetationsbeständen festgesetzt, auch der Märchenwald bleibt in seiner ursprünglichen Nutzung erhalten. Nördlich der Baufläche sind Besucherparkplätze vorgesehen. Ausgleichsflächen werden überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung des mindergenutzten Geländes des ehemaligen Fränkischen Wunderlandes und damit der Schonung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Flächen sind teils bebaut und bereits im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Plech dargestellt. Deshalb gibt es für die grundsätzliche Standortfrage keine Alternativen.

Hinsichtlich der Anordnung der Bauflächen, der Parkplätze und der Grünflächen stellt die vorliegende Planung die sinnvollste Alternative dar. Die Anordnung der Parkplätze nördlich des Sondergebietes minimiert die Emissionen in die südlich liegenden Wohngebiete. Grünflächen sind an den Rändern des Baugebietes zur Einbindung in die Landschaft erforderlich.

Zur Minderung des Flächenverbrauchs durch Parkplätze wurde die Errichtung eines Parkdecks vom Vorhabenträger geprüft. Dies ist aber aus wirtschaftlichen Gründen (das Erlebnis-Dorf verlangt weder Eintritts- noch Parkgebühren) nicht realisierbar.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Auswirkungen auf Immissionsschutz, Grundwasser etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbezirks und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Weiterhin wurden als Grundlage für die Umweltprüfung folgende Gutachten bzw. Detailplanungen erstellt:

- Schallimmissionsprognose, SLG GmbH, Hartmannsdorf, 09.12.2025,
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Matthes/Grewe, Falkenberg, 13.01.2026
- Straßenerschließung, BaurConsult, Pegnitz
- Hydrogeologisches Fachgutachten, GeoTeam, Bayreuth, 13.02.2025
- Verkehrsgutachten, BrennerPlan GmbH, Stuttgart, September 2025

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden neben dem BauGB und der BauNVO insbesondere berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Baugesetzbuch wurde durch Wiedernutzbarmachung einer mindergenutzten Baufläche berücksichtigt.

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz wurde durch schalltechnische Prüfung der grundsätzlichen Eignung der Fläche für die vorgesehene Nutzung berücksichtigt.

Das Wasserhaushaltsgesetz soll im Rahmen der Erschließungsplanung durch getrennte Abführung des Niederschlagswassers und eine Kombination aus Rückhaltung vor Ort, Versickerung und Ableitung berücksichtigt werden.

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Erholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings ist sie nicht allgemein zugänglich. Im Wirkraum des Vorhabens liegen Reine Wohngebiete (südlich des Geltungsbereichs) sowie ein Wohnhaus im Außenbereich östlich der Staatsstraße.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht im angrenzenden Reinen Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit, im Außenbereich eine mittlere.

Funktionen für die Erholung

Der Geltungsbereich hat als überwiegend nicht zugängliche Freifläche keine Funktionen für die Erholung. Zugängliche Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Erholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Die Auswirkung auf die Wohnfunktion wurde durch Anordnung der Stellplätze im nördlichen Teil des Geltungsbereiches mit großem Abstand zu den reinen Wohngebieten bereits im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Weiterhin wurde die grundsätzliche Eignung des Vorhabens im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen. Betriebs- und anlagenbezogene Auflagen und Einschränkungen können und müssen aufgrund der gesetzlichen Anforderungen im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt werden. Eine Durchfahrt der Wohngebiete im Süden soll durch geeignete Beschränkungen (Schranke, Poller) an der Straße „Zum Herrlesgrund“ vermieden werden. Vor diesem Hintergrund sind insgesamt nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Auswirkungen auf die Erholung

Durch die Ausweisung des Sondergebietes sind insgesamt positive Auswirkungen auf die Erholung zu erwarten. Das Sondergebiet dient der Stärkung der Erholungsfunktion und der Freizeitnutzung in der Region.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Der Geltungsbereich ist hinsichtlich der Habitate für Pflanzen und Tiere sehr differenziert strukturiert. Es befinden sich sowohl sehr naturnahe Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (z.B. Kalkbuchenwald im Süden, artenreiches Extensivgrünland, wärmeliebende Säume) wie auch stark anthropogen überformte Bereiche (ehemaliges Fränkisches Wunderland, befestigte Flächen) innerhalb des Geltungsbereiches. Aufgrund der extensiven Nutzung in den letzten Jahren sind aber auch im Gelände des ehemaligen Fränkischen Wunderlandes naturnahe Teilbereiche und Vorkommen seltener Arten zu verzeichnen. Auf die Ausführungen in der allgemeinen Begründung und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird verwiesen.

Aus den Ergebnissen der saP sind insbesondere die großen Vorkommen der Zauneidechse, des Kammmolches und des Thymian-Ameisenbläulings erwähnenswert. Weiterhin sind in den Gehölzbeständen zahlreiche, meist häufige gebüsch- und höhlenbrütende Vogelarten nachgewiesen. Für Fledermäuse sind Sommerquartiere und potenzielle Winterquartiere vorhanden, in den mageren Säumen konnte die Spanische Flagge nachgewiesen werden. Bei der Pflanzenwelt sind neben der naturraumtypischen großen Vielfalt in den Buchenwäldern und Magerrasen vor allem die Vorkommen von *Sagina nodosa* auf verdichteten, leicht staunassen Kalkschotterflächen erwähnenswert. Von dieser Art wurden Samen entnommen, um sie in geeigneten Ausgleichsflächen auszubringen.

Auf die Bestandskarte im Anhang wird verwiesen.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe bis hohe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet gehen neben den stark anthropogen überprägten Bereichen des ehemaligen Fränkischen Wunderlandes vor allem Grünlandflächen unterschiedlichen Artenreichtums sowie mittelalte, naturnahe Gehölzbestände verloren. Durch die Erhaltungsgebote im Bereich des Märchenwaldes und naturnaher Bereiche im südwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches können auch größere wertvolle Teilflächen des Geltungsbereiches erhalten werden.

Für die verlorengehenden Lebensräume sind Ausgleichsflächen erforderlich. Teilweise können innerhalb des Geltungsbereiches in Randbereichen Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden. Der größte Teil der Ausgleichsflächen und Artenschutzmaßnahmen wird außerhalb des Geltungsbereiches erbracht, teils aus dem Ökokonto, das durch das Wirtschaftsband A9 eingerichtet wurde. Für die betroffenen gesetzlich geschützten Biotope wird gleichartiger und gleichwertiger Ersatz geschaffen. Insgesamt sind über 7 ha Ausgleichsflächen festgesetzt sowie mehrere artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kap. 12.5 des Teils A der Begründung).

Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere: Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen teils anthropogen überprägte Böden des ehemaligen Fränkischen Wunderlandes teils bewaldete oder als Grünland genutzte Rendzinen oder Böden über Alblehm. Diese Böden sind entsprechend von geringer bis mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein mittleres Biotopentwicklungspotenzial. Von besonderer Bedeutung sind lediglich die Böden im Bereich des Märchenwaldes (naturnahe Rendzinen unter Laubwald), die aber nicht von Eingriffen betroffen sind.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der hohen Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden unter Grünland von ca. 2,5 bis 3 ha zu rechnen. Im Bereich der naturnahen Böden unter Laubwald erfolgen keine wesentlichen Eingriffe. Die möglichen Eingriffe im Bereich des ehemaligen Fränkischen Wunderlandes sind aufgrund der dort bereits stark anthropogen überprägten Böden je nach künftiger Befestigung von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine hohe Befestigung und Versiegelung zulässig.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind die Grundwasserverhältnisse sowie Oberflächengewässer relevant.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Oberflächenwasser

Bedeutung/ Empfindlichkeit	Naturnähe
	Gewässergüte
	Bedeutung von Flächen im Wasserhaushalt (Rückhaltefunktion)

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Beschreibung und Bewertung

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Oberflächengewässer. Der Grundwasserhaushalt wird von den durchlässigen Schichten des Karst geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als hoch einzustufen.

Durch den karstigen Untergrund besteht geringer Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Dies ist insbesondere aufgrund des östlich angrenzenden

Trinkwasserschutzgebietes Ranna der N-ERGIE relevant. Aufgrund der sensiblen hydrogeologischen Situation wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, um durch entsprechende Maßnahmen eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nicht vorgesehen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Hinsichtlich des Grundwassers kommt es durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung auf ca. 7 bis 8 ha des Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen durch den erhöhten Oberflächenabfluss sollen durch Trennsystem mit Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen vermindert werden (vgl. Allgemeine Begründung).

Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers auf Basis des hydrogeologischen Gutachtens und der detaillierten Entwässerungsplanung im Baugenehmigungsverfahren aufzuerlegen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Ort Plech ist aufgrund seiner Größe und Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn. Der Märchenwald hat Bedeutung für die Frischluftproduktion und gleichzeitig als Puffer und Windschutz für die südlich liegenden Wohngebiete.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren. Durch die Erhaltung des Laubwaldes im Bereich des Märchenwaldes werden erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima vermieden. Die Frischluftversorgung von Plech ist weiterhin gewährleistet.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen der Autobahn A 9 und der Staatsstraße am nördlichen Ortsrand von Plech. Er ist durch die vorhandene Bebauung des ehemaligen Fränkischen Wunderlandes geprägt. Der nördliche Teil ist landwirtschaftlich durch artenreiche Wiesen geprägt.

Von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind naturnahe Gehölzbestände im Randbereich der Anlage sowie insbesondere der bewaldete Märchenwald im Süden des Geltungsbereiches.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Erlebnis-Dorf führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes durch teils relativ hohe Anlagen und größere Parkplätze. Hiervon sind teils bereits durch den ehemaligen Freizeitpark geprägte Flächen betroffen, teils naturnahe Wiesenflächen. Zur Eingriffsvermeidung wird der Märchenwald als naturnaher Laubwald erhalten.

Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

4.7 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Auch landschaftsbildprägende Denkmäler sind im Umfeld oder mit besonderen Blickbeziehungen nicht vorhanden.

4.8 Fläche

Es handelt sich derzeit teils um einen ehemaligen Freizeitpark, teils um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung ändert sich teils die Art der Nutzung der Fläche. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Marktgebiet erhöht sich.

Als Vermeidungsmaßnahme wird teils eine bereits durch den früheren Freizeitpark und als Parkplatz genutzte Fläche überplant und damit die Beanspruchung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen verringert.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich die bewaldeten Flächen des Märchenwaldes. Hier sind deshalb keine Eingriffe vorgesehen.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Rahmen der Bauausführung zu prüfen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist zulässig.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden ca. 2,5 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen wurden genutzt.

Darstellung von Landschaftsplänen

Ein Landschaftsplan liegt für den Markt Plech nicht vor.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Nutzung von Solarenergie ist möglich. Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauausführung zu beachten und durch entsprechende Verordnungen vorgegeben.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden und die Baustelle über das überörtliche Verkehrsnetz gut erreichbar ist.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die grundsätzliche Verträglichkeit der geplanten Nutzung hinsichtlich des Lärmschutzes wurde durch eine Schallimmissionsprognose nachgewiesen.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Karst ist generell die Entstehung von Dolinen sowie von Hangrutschungen und Felsabbrüchen möglich.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen diesbezüglich zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Diesbezüglich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die klimatisch bedeutsame Waldfläche wird erhalten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei der Ausgestaltung der technischen Anlagen ist die TA-Lärm und die TA-Luft zu beachten.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 12 des Teils A der Begründung.

Es werden über 7 ha Ausgleichsflächen überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortdauer der Mindernutzung des ehemaligen Freizeitparks sowie der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung im nördlichen Teil zu rechnen. Für den Freizeitpark müssten gegebenenfalls an anderer Stelle Flächen beansprucht werden. Der Flächenverbrauch insgesamt wäre deutlich höher.

9. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Ausgleichsflächen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen. Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren bis zum Erreichen des Entwicklungszieles vorzusehen.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; die grundsätzliche Eignung hinsichtlich des Lärmschutzes wurde durch eine Schallimmissionsprognose nachgewiesen, Erholungsfunktion wird gestärkt	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von 2,5 ha Grünland sowie von naturnahen mittelalten Gehölzen und Staudenfluren sowie einzelnen Lebensräumen streng geschützter Arten	mittlere Erheblichkeit
Boden	Befestigung bzw. Versiegelung auf ca. 1,6 bis 2,6 ha, teils anthropogen stark überprägte, teils mäßig naturnahe Böden betroffen	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Rückhaltung und Versickerung vor Ort vorgesehen, Maßnahmen zum Grundwasserschutz erforderlich	mittlere Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper und Parkplätze	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Betroffenheit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben überwiegend Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser und Landschaft.



Guido Bauernschmitt
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

1. Vorhabensbeschreibung
2. Artenliste standortheimischer Gehölze
3. Bestandsplan mit Eingriffsbewertung
4. Gutachterliche Stellungnahme zur Besonderheit des Angebots im Karls Erlebnis-Dorf in der Marktgemeinde Plech“ der BBE Handelsberatung GmbH, März 2022
5. Schallimmissionsprognose, SLG GmbH, Hartmannsdorf, 09.12.2025,
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Matthes/Grewe, Falkenberg, 13.01.2026
7. Hydrogeologisches Fachgutachten, GeoTeam, Bayreuth, 13.02.2025
8. Verkehrsgutachten, BrennerPlan GmbH, Stuttgart, September 2025
- 9. Vorplanung Straßenerschließung, BaurConsult, Pegnitz, 19.1.2026

Ansiedlung eines Karls Erlebnis-Dorfes in Plech Vorhabenbeschreibung

Herr Robert Dahl beabsichtigt mit der von ihm als Geschäftsführer vertretenen Karls Tourismus GmbH die Errichtung eines ländlich orientierten Freizeitparks in Wernigerode.

Die Unternehmensgruppe Karls besteht aus dem Landwirtschaftsbetrieb Karls Erdbeerhof, der Karls Markt OHG, der Karls Tourismus GmbH und der Karls F.U.N. GmbH & Co KG. Neben dem Anbau und der Direktvermarktung von Erdbeeren in einem der größten Erdbeeranbaubetriebe Deutschlands betreibt Karls seit Mitte der 1990er Jahre inzwischen sieben Karls Erlebnis-Dörfer in Warnsdorf bei Lübeck, Rövershagen bei Rostock, Zirkow auf Rügen, Koserow auf Usedom, Elstal bei Berlin, Döbeln in Mittelsachsen und Loxstedt bei Bremerhaven. Karls expandiert kontinuierlich. So wird neben dem ständigen Ausbau der bestehenden Freizeitparks derzeit das Karls Erlebnis-Dorf in Elstal zu einem Ferienresort mit zahlreichen Freizeitattraktionen, Manufakturen und weiteren Verkaufsflächen auf einer Fläche von insgesamt ca. 70 ha ausgebaut. Für die Jahre 2026 und 2027 ist die Errichtung von Erlebnis-Dörfern in Oberhausen, Bisingen und Plech in Oberfranken beabsichtigt.

In sämtlichen Karls Erlebnis-Dörfern ist der Eintritt frei. Darüber hinaus sind die Karls Erlebnis-Dörfer ganzjährig auch an Sonn- und Feiertagen geöffnet.

Das Konzept der Karls Erlebnis-Dörfer besteht aus den vier sich gegenseitig bedingenden Säulen von ländlich geprägten Freizeitattraktionen für Familien und insbesondere Kinder, Handel mit themenbezogenen Waren, Schaumanufakturen mit Edutainmentcharakter nebst Verkauf der dort produzierten Waren und Gastronomie. Die Besonderheit des Aufenthaltes in einem Freizeitpark Karls Erlebnis-Dorf besteht darin, dass alle vier Bereiche erlebnisorientiert mit viel Liebe zum Detail und hohem Edutainmentanteil ausgerichtet sind und der Besuch bzw. Aufenthalt in einem Karls Erlebnis-Dorf zu einem Gesamterlebnis wird. Dabei ist keine der einzelnen Säulen wegzudenken.

Im März 2022 hat Herr Robert Dahl ein ca. 10 ha großes Grundstück in Plech erworben, um dort unter Zugrundelegung des beschriebenen Konzeptes ein weiteres Karls Erlebnis-Dorf zu errichten. Neben Manufakturen, gastronomischen Einrichtungen und zahlreichen ländlich geprägten Freizeitparkaktivitäten im Innen- und Außenbereich für Kinder und Familien wie etwa einer Erdbeer-Raupenbahn, dem fliegenden Kuhstall, einer nostalgischen Feldbahn, der Traktorbahn, dem Tobeland u.v.a.m. sind für die Veräußerung themenbezogener Waren auf bis zu 3 500 m² Verkaufsfläche bei ganzjährig durchgängiger Öffnung auch der Verkaufsstellen an Sonn- und Feiertagen und die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes mit bis zu 300 Betten geplant.

Rövershagen, 14. Januar 2025



Vorhabensplan

Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung**a) Großbäume**

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Pinus silvestris</i>	Wadkiefer
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

c) Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes alpinum</i>	Berg-Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Schneeball