

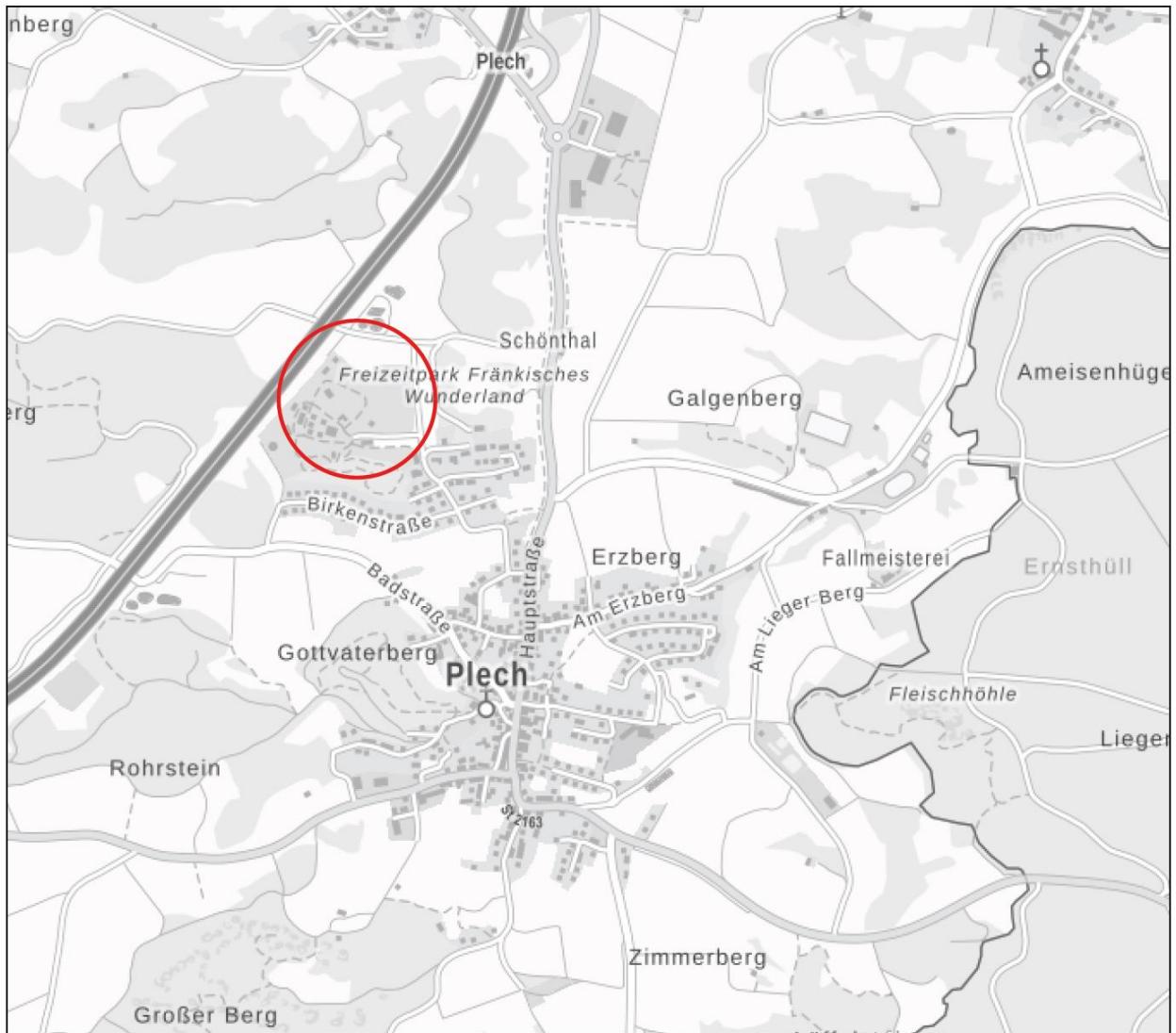
Markt Plech

3. Änderung Flächennutzungsplan „Freizeitpark/Erlebnis-Dorf“



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“

<u>Gliederung</u>	<u>Seite</u>
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	4
6. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
7. VERKEHRSFLÄCHEN, VER- UND ENTSORGUNG	5
8. IMMISSIONSSCHUTZ	5
9. WASSERWIRTSCHAFT	5
10. BRANDSCHUTZ	6
11. DENKMALSCHUTZ	7
12. NATUR UND LANDSCHAFT	7
13. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7

B UMWELTBERICHT	8
1. EINLEITUNG	8
1.1 Anlass und Aufgabe	8
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	8
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	8
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	8
2.1 Untersuchungsraum	8
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	9
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	10
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	10
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	10
4.1 Mensch	10
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	12
4.3 Boden	13
4.4 Wasser	13
4.5 Klima/Luft	14
4.6 Landschaft	15
4.7 Kultur- und Sachgüter	15
4.8 Fläche	16
4.9 Wechselwirkungen	16
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	16
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	16
6. ZUSAMMENFASENDE PROGNOSSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	17
7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	18
8. PROGNOSSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	18
9. MONITORING	18
10. ZUSAMMENFASSUNG	19

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 Naturparkes 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, die bereits 2029 begonnen 3. Änderung des Flächennutzungsplans fortzuführen.

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 Gemeindeteile 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 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, ist im nördlichen Muldenbereich durch eine mehr oder weniger dicke Schicht aus Alblehm überdeckt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im südlichen Teil im Bereich des Märchenwaldes naturnahe Kalkbuchenwälder, auch an den westlichen Randzonen sind teils naturnahe Waldfächen und Gebüsche bzw. Saumstrukturen vorhanden. Im Inneren befinden sich teils naturnahe Hecken und Gebüsche, 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 ruderale, 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).

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 im Bebauungsplan 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 abzeichnetet 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 Naturparkes 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 Erlebnisdorfes 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.

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. Die grundsätzliche Eignung des Standortes für das Erlebnis-Dorf ist zudem durch eine Schallimmissionsprognose nachgewiesen.

Deshalb wird das gesamte Plangebiet einschließlich der Parkplatzflächen als Sondergebiet dargestellt.

6. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO dargestellt.

Als Zweckbestimmung wird „Freizeitpark“ festgelegt. Damit wird die zulässige Nutzung klar auf die städtebaulichen Ziele des Marktes eingeschränkt und die Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sicher gestellt.

7. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt von der Staatsstraße St 2163 aus, über die bestehende Zu-fahrt.

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.

Ver- und Entsorgung

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

Bzgl. der Entwässerung wird auf das Kap. 9. Wasserwirtschaft verwiesen.

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. Der Betrieb muss später im Baugenehmigungsverfahren darlegen, dass er die zulässigen Orientierungswerte in der angrenzenden, schutzwürdigen Wohnbebauung einhält.

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 Geltungsreiches 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, Versickerung und Abführung erforderlich.

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. Aufgrund der Lage im Karst ist eine Versickerung nur über eine belebte Oberbodenschicht zulässig.

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. Natur und Landschaft

Neben den bebauten und befestigten Teilflächen befinden sich im Änderungsbereich auch größere naturnahe Teilflächen, v.a. der Märchenwald und Randzonen zur Autobahn.

Diese sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erhalten werden.

Weiterhin sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind im Bebauungsplan nachzuweisen.

13. Auswirkungen der Planung

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 Bau- leitplans 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 Änderung des Flächennutzungsplans für ein Sondergebiet zur Errichtung eines Freizeitparkes und Erlebnis-Dorfes auf dem Gelände des ehemali- gen Fränkischen Wunderlandes.

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 forstwirt- schaftlich genutzter Flächen. Die Flächen sind teils bebaut und bereits im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Plech dargestellt. Deshalb gibt es für die grundsätz- liche Standortfrage keine Alternativen.

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 Nutzun- gen 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 Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

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)

Das Baugesetzbuch und das Naturschutzgesetz wurde durch Wiedernutzbarmachung einer mindergenutzten Baufläche berücksichtigt.

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

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

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung /	Wohnfunktion
-------------	--------------

Empfindlichkeit	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 grundsätzliche Eignung des Vorhabens wurde 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 Sondergebiets 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, wärme liebende 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.

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 anthropogenen 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. Für die betroffenen gesetzlich geschützten Biotope wird gleichartiger und gleichwertiger Ersatz geschaffen.

**Gesamtbewertung Schutzwert 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 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.

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 Trinkwasserschutzgebiets 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 vorgehsehen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Hinsichtlich des Grundwassers kommt es durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen durch den erhöhten Oberflächenabfluss sollen durch Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen vermindert werden.

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 Frischluftleitung. 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 soll der Märchenwald als naturnaher Laubwald erhalten werden.

**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 Lärm- schutzes 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 erfolgen im Bebauungsplan.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortdauer der Mindernutzung des ehemaligen Freizeitparkes 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.

Das Monitoring soll im Bebauungsplan festgelegt werden.

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 Grünland sowie von naturnahen mittelalten Gehölzen und Staudenfluren sowie einzelnen Lebensräumen streng geschützter Arten	mittlere Erheblichkeit
Boden	Befestigung bzw. Versiegelung, 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
Land- schaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper und Parkplätze	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Betroffenheit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sach- güter	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. Schallimmissionsprognose, SLG GmbH, Hartmannsdorf, 09.12.2025