



Stadt Wallenfels

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“

Begründung

Verfahrensstand Vorentwurf
25.04.2024

In fachlicher Begleitung der Stadt Wallenfels erstellt durch:

Enderweit+Partner GmbH 
HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG
MÜHLENSTRASSE 31 · 33607 BIELEFELD · TELEFON: 0521/966620
E-MAIL: STADTPLANUNG@ENDERWEIT.DE · WWW.ENDERWEIT.DE

Teil I: Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

3. Planungsgrundlagen und bisherige Flächenausweisung

3.1 Regionalplan

3.2 Flächennutzungsplan

3.3 Bisheriges Planungsrecht

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

3.5 Gewässer, Wasserschutzgebiet und Hochwasserschutz, Georisiken und Lawinen

3.6 Bodenschutz und Flächenverbrauch

3.7 Altlasten und Kampfmittel

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

3.9 Standortentscheidung

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsanlass und -ziele

4.2 Städtebauliches Konzept und Vorhabenplanung

4.3 Planverfahren

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

5.3 Verkehr und Erschließung

5.4 Immissionsschutz

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

5.7 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz

5.8 Sonstige Festsetzungen

5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

6.3 Artenschutz

6.4 Geländeprofil und Boden

6.5 Gewässer- und Hochwasserschutz

6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

7.2 Flächenbilanz

7.3 Finanzielle Auswirkungen

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

8. Verfahrensverlauf und Planentscheidung

8.1 Verfahrensverlauf

8.2 Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht (Gliederung siehe dort)

Hinweis:

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ erarbeitet. Auf der Grundlage des Vorentwurfs werden im Rahmen der offiziellen, frühzeitigen Beteiligungen gemäß der §§ 3 (1), 4 (1) und 2 (2) Baugesetzbuch (BauGB) hierfür Inhalte zusammengetragen sowie Untersuchungsziele und -tiefe bestimmt.

1. Allgemeines

Ziel und Anlass der vorliegenden Planung ist es, in Wallenfels im Oberfränkischen Landkreis Kronach auf einer Freifläche Planungsrecht für ein Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelmarkt und dazugehörigem Konzessionär (Bäcker), einen Getränkemarkt sowie einen Discountmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.785 m² zu ermöglichen. Die genaue Größe der Verkaufsflächen ist im Verfahren verbindlich festzusetzen. Hierdurch soll das Nahversorgungsangebot in Wallenfels gestärkt werden.

Angesichts der aus Sicht der Stadt Wallenfels zu optimierenden Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und gut angebunden über eine der verkehrlichen Hauptachsen im Siedlungsgebiet, besteht für die angestrebte Nutzung an diesem Standort ein sehr gutes Entwicklungspotenzial. Veranlasser der Planung ist die WS-Gewerbebau GmbH aus Uhlstädt-Kirchhasel. Die WS-Gewerbebau GmbH beabsichtigt als Vorhabenträger die Errichtung des Nahversorgungszentrums. Die Gesamtfläche des zu überplanenden Gebietes beträgt mit Einbindung angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen ca. 19.146 m².

Die faktisch vorliegende Grünfläche wird zurzeit planungsrechtlich als *Außenbereich* bewertet. Das Plangebiet befindet sich nördlich des Kreuzungspunkts der B173 mit der Bahnhofsstraße und der Straße Hammer. Durchquert wird dieses durch einen Fuß- und Radweg. Südlich des Weges liegt die Fläche als ungenutzte Rasenfläche vor. Im nördlichen Bereich befinden sich einige waldartige Strukturen.

Da kein Bebauungsplan vorliegt, sollen mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren planungsrechtliche Rahmenbedingungen für die städtebaulich geordnete Entwicklung eines Nahversorgungszentrums geschaffen werden. Das Planverfahren wird im sogenannten Vollverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt. Nach der Sammlung weiterer Inhalte und Abstimmungen zur Untersuchungstiefe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wird der Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans erstellt.

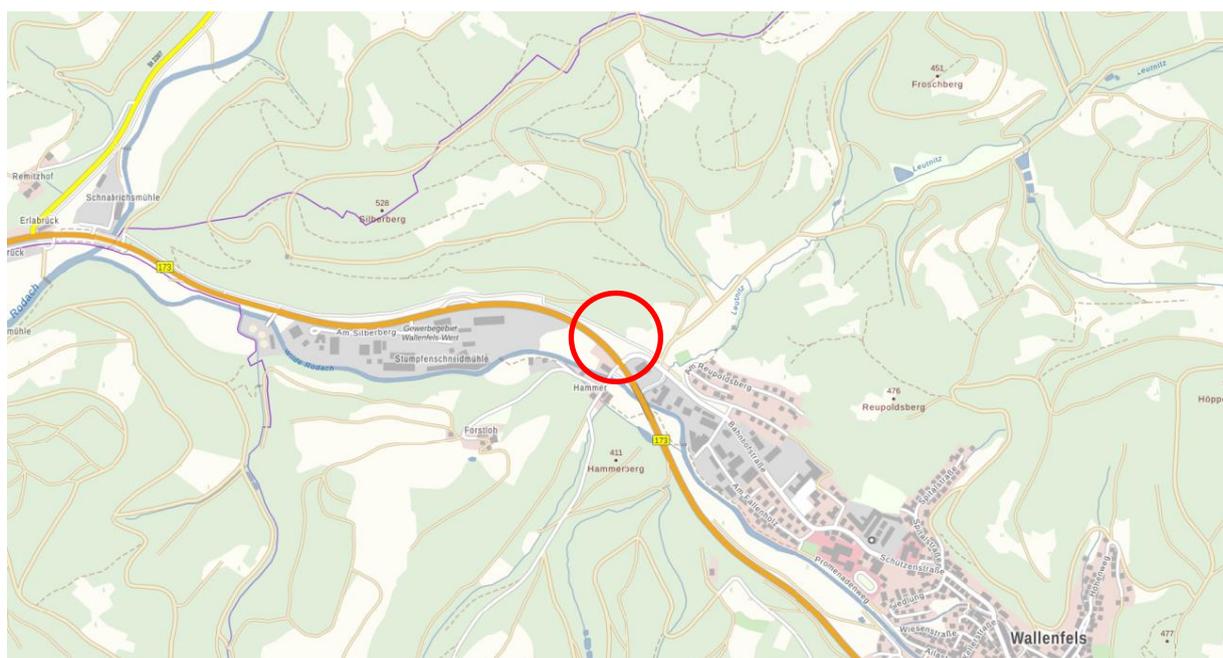


Abbildung 1: Übersichtsplan weiteres Umfeld (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um rote Einkreisung des Plangebiets)

Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, abgerufen am 17.10.2023

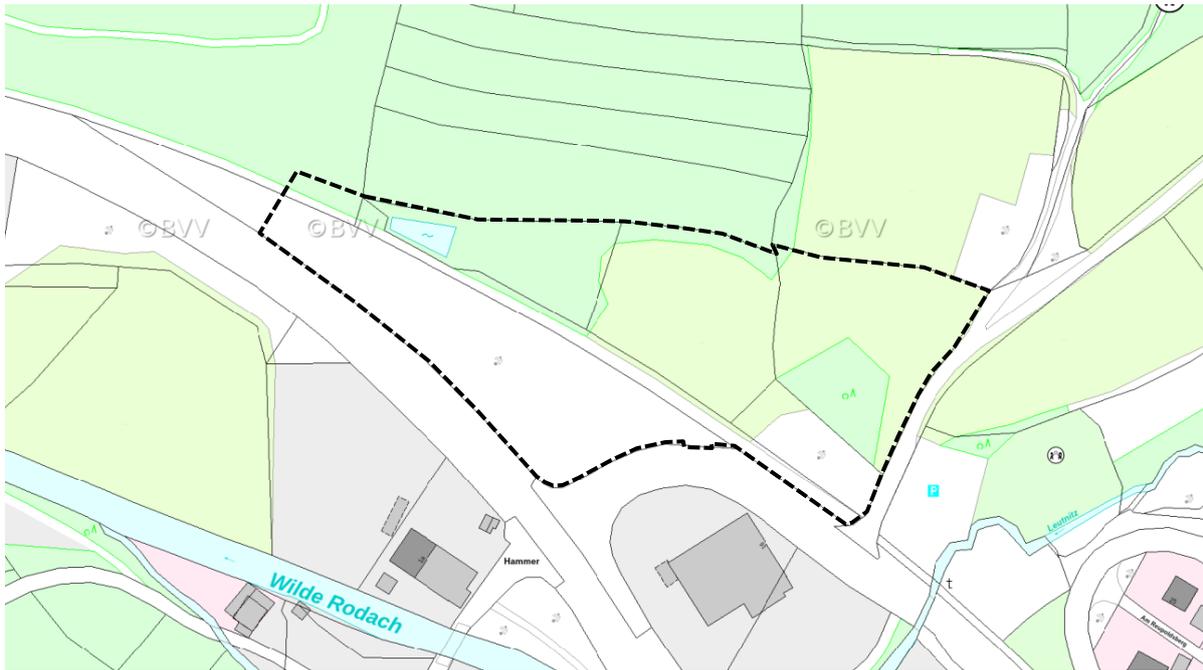


Abbildung 2: Übersichtsplan näheres Umfeld (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um schwarze Abgrenzung des Plangebiets)

Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, abgerufen am 17.10.2023

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,9 ha. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine Wald- und Wiesenfläche,
- im Osten durch einen Wirtschafts- und Wanderweg mit Parkplatz,
- im Süden durch den Kreuzungspunkt B173 mit der Bahnhofsstraße und der Straße Hammer und
- im Westen durch eine Wald- und Wiesenfläche sowie der B173.



Abbildung 3: Luftbild (Bild genordet, unmaßstäblich; ergänzt um rote Abgrenzung des Plangebiets)
Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, abgerufen am 17.10.2023

2.a | Plangebiet

Parallel zur B173 verläuft mittig durch das Plangebiet ein Fuß- und Radweg. Dieser untergliedert das Plangebiet in zwei Teilbereiche.

Südlich des Fuß- und Radwegs liegt die Fläche als ungenutzte Wiesenfläche vor. Nördlich des Fuß- und Radweges befinden sich vereinzelt Wald- und Wiesenstrukturen, die in Teilen zum Waldsaum des Silberbergs gehören. Gebäude befinden sich keine auf der Fläche.

2.b | Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten von Wallenfels, am Fuße des Silberbergs, welcher ein beliebtes Wandergebiet für die umliegende Örtlichkeit ist.

Südlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße, befinden sich ein Discounter und weitere Gewerbebetriebe. Ein öffentlicher Parkplatz östlich des Plangebiets wird für ein Erlebnisspielplatz und auch als Ausgangspunkt für Wanderer genutzt. Das Zentrum von Wallenfels liegt etwa 1,7 Kilometer südöstlich des Plangebiets.

An der südlichen Spitze trifft die Bahnhofsstraße auf die überörtliche Bundesstraße 173. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der B173 beträgt in diesem Bereich 80 km/h. Die B173 verbindet Wallenfels unter anderem mit der Kreisstadt Kronach. Auf der anderen Seite der Bundesstraße befinden sich am Rande eines Waldsaum einige Gewerbebetriebe und Wohnhäuser sowie der Flusslauf der *Wilden Rodach*. Weiter westlich parallel zur B173 befindet sich das Gewerbegebiet Wallenfels-West.

2.c | Topographie

Das Plangebiet fällt vom Grundsatz von Nord nach Süd und von Ost nach West ab.

Der höchste Punkt des Plangebiets befindet sich im Nordöstlichen Eckbereich mit einer Höhe von ca. 366,5 m über Normalhöhenull (ü.NHN). Von da fällt das Plangebiet bis zum

mittig befindlichen Fuß- und Radweg auf eine Höhe von ca. 358 m ü.NHN ab. Zwischen Fuß- und Radweg und der B173 ergibt sich eine leichte topographische Wölbung, sodass das Gelände hier um bis zu 1 m ansteigt. Im Randbereich zur B173 fällt es wiederum auf 358 m ü.NHN ab.

In der nordwestlichen Spitze befindet sich eine dreieckige Muldenvertiefung die in der maximalen Ausmessung ca. 35m x 10m breit und lang ist.



Abbildung 4: Drohnenfoto mit Blickrichtung nach Westen

Quelle: WS-Gewerbebau GmbH; 08/2023

3. Planungsgrundlagen und bisherige Flächenausweisung

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan Region Oberfranken-West, Teilraum 4, Teilkarte „Raumstruktur“ ist die Stadt Wallenfels als *Grundzentrum* im *allgemein ländlichen Raum* und als *Raum mit besonderem Handlungsbedarf* dargestellt. Das nächstgelegene Mittelzentrum stellt die südwestliche Kreisstadt Kronach dar. Nördlich und westlich grenzen an Wallenfels weitere Grundzentren an. Im östlichen und südlichen Bereich umgrenzt die Regionsgrenze Wallenfels.

Ob die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums, wie es die Planung vorsieht, Konflikte gegenüber dem Regionalplan oder Landesentwicklungsprogramm hervorruft, ist innerhalb der Beteiligungen des Bauleitplanverfahrens und im Rahmen der weiteren, parallelen Vorhabenentwicklung zu klären.

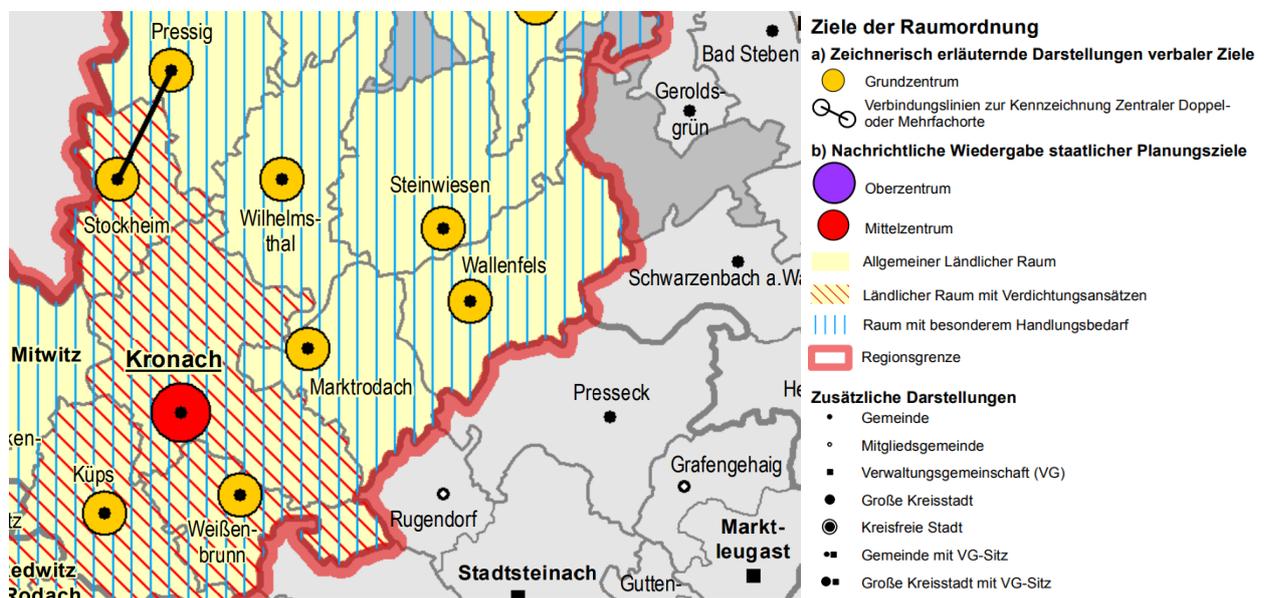


Abbildung 5: Auszug Regionalplan Oberfranken-West, Teilraum 4, Teilkarte Raumstruktur (Bild genordet, unmaßstäblich)

Quelle: <https://www.oberfranken-west.de/Regionalplan/Karten/>, abgerufen am 18.10.2023

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Wallenfels liegt ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 vor.

Innerhalb des Plangebiets differenziert der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wallenfels in vier verschiedene Flächennutzungen. Im östlichen Bereich wird eine *Wohnbaufläche* dargestellt, im südlichen Bereich eine *Grünfläche* ohne Zweckbestimmung, im westlichen Bereich eine *Waldfläche* und im zentralen Bereich eine *Gewerbliche Baufläche*. Des Weiteren werden Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Das Plangebiet wird durch überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße inmitten durchquert. Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan im südlichen Bereich eine geplante überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dar.

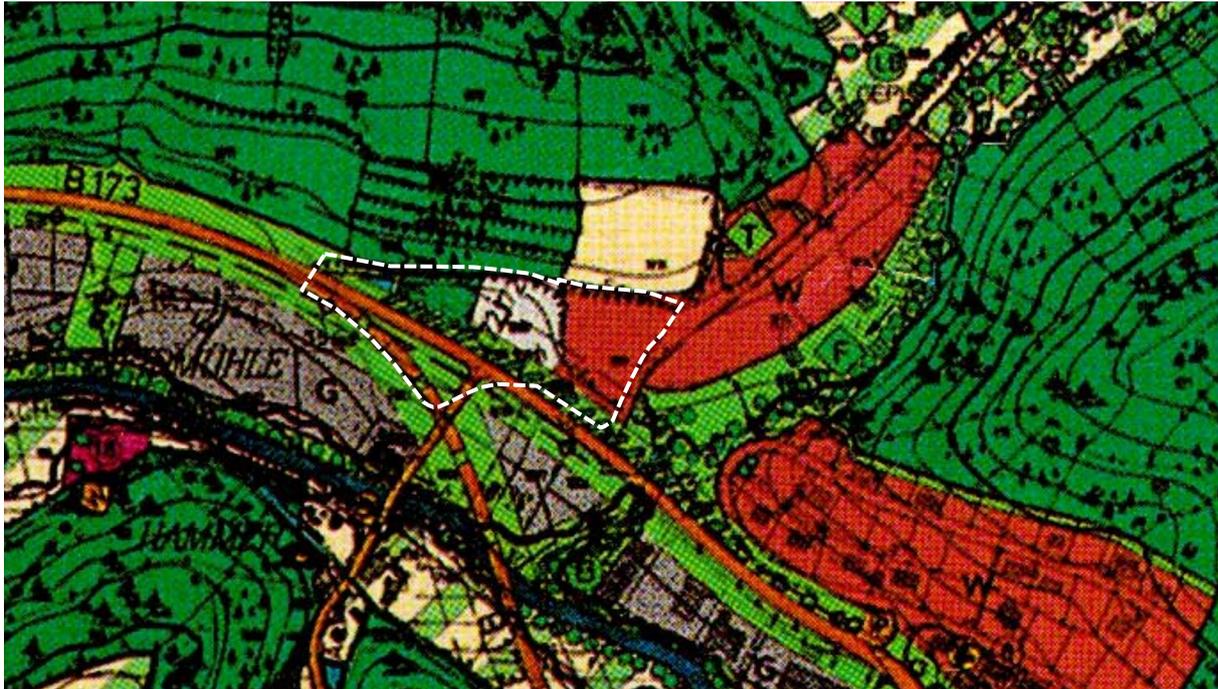


Abbildung 6: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wallenfels (Plan genordet, unmaßstäblich; weiße Plangebietsabgrenzung ergänzt)

Quelle: Stadt Wallenfels

Seit 1992 sind Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans zum Teil veraltet. Die als südwestliche Ortsumgehung geplante Straße ist bereits errichtet. Der als Straße im Plangebiet gekennzeichnete Abschnitt ist nicht mehr existent. Dieser liegt nur noch als Fuß- und Radweg vor. Damit verbunden haben sich faktisch die Straßenführungen geändert.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist daher der wirksame Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zu ändern (2. Änderung).

Im Ergebnis wird die vorliegende Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen sein.

3.3 Bisheriges Planungsrecht

Im Geltungsbereich des Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der Geltungsbereich befindet sich im sogenannten „Außenbereich“, sodass sich planungsrechtliche Beurteilungen von Bauvorhaben derzeit nach den § 35 BauGB richten.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Biosphärenreservats, Fauna- und Flora-Habitats, Landschaftsschutzgebiets, Nationalparks, Naturschutzgebiets oder Vogelschutzgebiets.

3.4a | Biotopverbundflächen und Flächen mit sonstigen Schutzstatus

Auf den Flurstücken 1000 und 1000/1 wird in der Biotopkartierung (Flachland) im Bayern-Atlas ein *Streuobst-Biotop mit geschützten Anteilen* dargestellt. Auf das südliche Flurstück

1588/47 ragt die Darstellung eines *Streuobst Biotops mit möglicherweise geschützten Anteilen*.

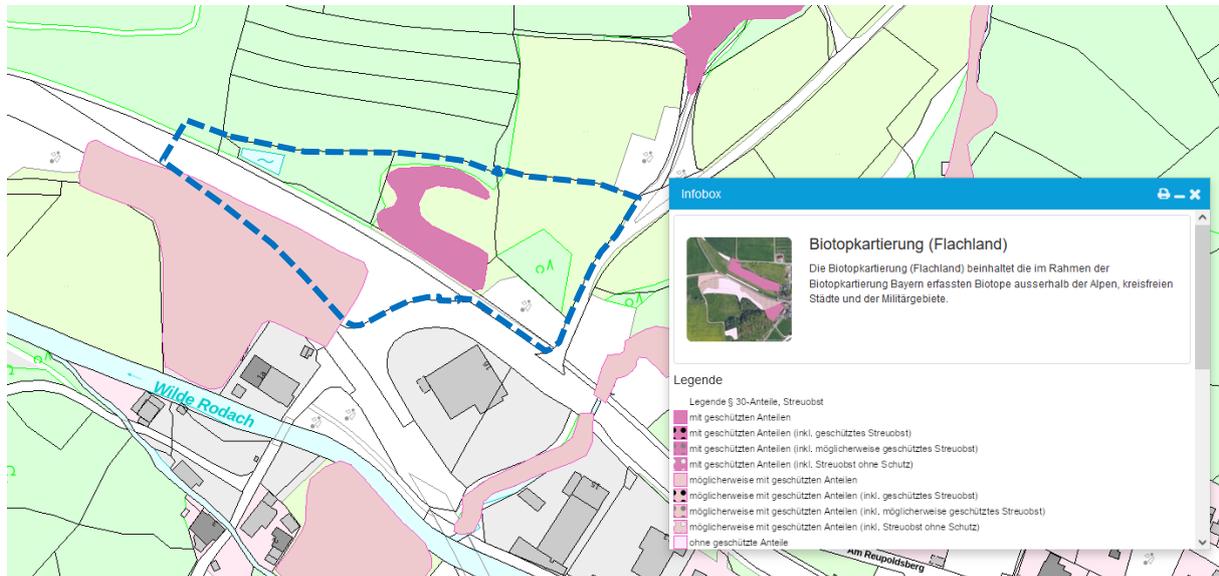


Abbildung 7: Auszug aus der Biotopkartierung (Flachland) (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um blaue Gebietseingrenzung)

Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, abgerufen am 24.11.2023

Das komplette Flurstück 1000 ist zudem im Ökoflächenkataster (ÖFK 2020; ÖFK-Lfd-Nr. 196450) als Ausgleichs- und Ersatzfläche für den Straßen- und Wegebau der B173 (Ausbau westlich Wallenfels) verzeichnet. Dies wurde am 07.07.1986 von der Regierung Oberfranken mit dem Entwicklungsziel Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur und Moor genehmigt. Im weiteren Verfahren ist eine Verlegung der Ausgleichs- und Ersatzfläche vorzunehmen.

Gemäß § 30 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, verboten. Entscheidend für eine Befreiung ist ein entsprechender Ausgleich bzw. eine geeignete Ausgleichsfläche. Der Bebauungsplan inklusive Begründung stellt Eingriff und Ausgleich gegenüber und dabei muss auch ein gleichartiger und gleichwertiger Ausgleich für das gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG erfolgen. Entsprechend der vorliegenden Informationen muss im Vorfeld kein offizieller Antrag dafür erfolgen.

Ca. 500 m westlich des Plangebiets befindet sich parallel zur B173 der geschützte Landschaftsbestandteil „*Silberberg – Südhang*“ (ID LB-00633).

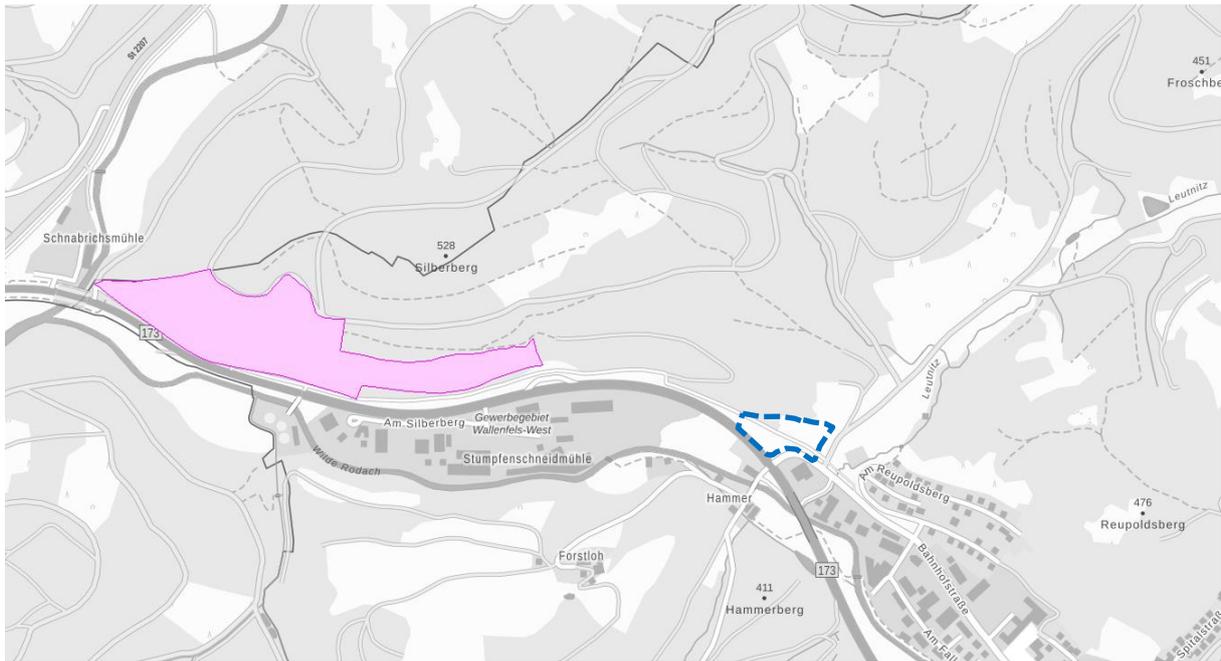


Abbildung 8: Geschützte Landschaftsbestandteile (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um blaue Gebietseingrenzung)

Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, abgerufen am 24.11.2023

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das in ca. 2,3 km südlich befindliche FFH-Gebiet „Zeyerner Grund“ (ID-Code Bayern: 5734-303), sowie das ca. 3,8 km westlich gelegene Naturschutzgebiet „Rabensteiner Höhe mit Zeyerner Wand“ (NSG-00234.01). Eine Beeinträchtigung der vorgenannten geschützten Gebiete ist nicht zu erwarten.

Ganz Wallenfels sowie die umgrenzenden Kommunen liegen innerhalb des Naturparks „Frankenwald“.

3.4c | Eingriffe in Natur und Landschaft / Artenschutz

Zu großen Teilen liegt das Plangebiet als Grünfläche mit und ohne Gehölzen vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sein. Unvermeidbare Eingriffe werden gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Eingriffsbilanzierung im Sinne des § 15 BNatSchG quantifiziert und sind sofern erforderlich durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werden können. Das Eintreten der Verbotstatbestände ist durch Vermeidungsmaßnahmen und, sofern erforderlich, durch Ausgleichsmaßnahmen abzuwenden.

Die Auswirkungen der Planung und die mit Naturschutz und Landschaftspflege verbundenen Maßnahmen werden unter Punkt 6.2 „Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung“ behandelt. Hinsichtlich des Artenschutzes wird auch auf Punkt 6.3 „Artenschutz“ verwiesen.

3.5 Gewässer, Wasserschutzgebiete, Hochwasserschutz, Georisiken und Lawinen

3.5a | Gewässer

Innerhalb des Plangebiets sind keine Gewässer vorhanden.

Das nächstgelegene Gewässer ist der in einer Entfernung von ca. 35 m östlich verlaufende „Leutnitz-Bach“. Südlich der B173 verläuft der „Wilde Rodebach“.

Aus dem Plangebiet heraus wird heute kein Niederschlagswasser direkt in Gewässer eingeleitet. Auch wird bislang kein Niederschlagswasser zurückgehalten.

Aktuell sind keine relevanten Beeinträchtigungen bei der Ableitung und Rückhaltung bekannt.

3.5b | Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in Bereichen von festgelegten Wasser-, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

3.5c | Hochwasserschutz

Südlich des Plangebiets, ca. 65 m weit entfernt, verläuft von Ost nach West der Fluss „Wilde Rodach“. Für den umgebenden Bereich ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser festgesetzt.

Aufgrund der ansteigenden Topographie befindet sich das Plangebiet jedoch außerhalb des Überschwemmungsgebiets.



Abbildung 9: Darstellung der festgesetzten Überschwemmungsgebiete (Plan genordet, unmaßstäblich; ergänzt um rote Gebieteingrenzung)

Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, abgerufen am 18.10.2023

Ergänzend wird auf Punkt 6.5 „Gewässer- und Hochwasserschutz“ verwiesen.

3.5d | Georisiken und Lawinen

Das Vorhaben befindet sich am Fuße des Silberberges.

Das Plangebiet liegt gemäß Bayernatlas (abgerufen am 18.10.2023) außerhalb des Gefahrenbereichs von Georisiken oder Lawinen.

3.5e | Starkregen

Eine Starkregengefahrenkarte liegt für das Plangebiet nicht vor. Auch liegen keine Erkenntnisse für erforderliche Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung vor.

An welchen Stellen Regenwasserrückhaltung erfolgen soll und auf welche Abflussmenge die Einleitung in ein Gewässer gedrosselt werden muss, erfolgt nach Abstimmungen mit den zuständigen Stellen. Zur Vertiefung wird auf den Punkt 5.7 *Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz* verwiesen.

Hierdurch soll gewährleistet werden, dass von den Niederschlagsmengen im Plangebiet keine negativen Auswirkungen für das Umfeld ausgehen.

3.6 Bodenschutz und Flächenverbrauch

3.6a | Bodenschutz

Die Bodenübersichtskarte 1:200.000 Bayern stellt für das Plangebiet den vorherrschenden Bodentyp *Gley-Vegen* und *Vega-Gleye aus Auenschluff oder -lehm* dar.

Für das Plangebiet existieren keine kleinmaßstäbigen hydrogeologischen Kartenwerke. Grundwassermessstellen sind ebenfalls hier und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Südlich des Radwegs liegt die Fläche als ungenutzte Grünfläche vor. Auf dem nördlichen Teilbereich stehen zum Teil Gehölzstrukturen. Daher werden keine Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

3.6b | Flächenverbrauch

Für Böden gilt gemäß § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB) der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, wobei die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Dabei sind Böden, die die Bodenfunktionen nach § 2 (2) Nr. 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im besonderen Maße erfüllen (§ 12 (8) Satz 1 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung) besonders zu schützen.

In der Abwägung sind die Belange des Bodenschutzes insbesondere hinsichtlich des Vorranges der Wiedernutzung von bereits versiegelten / bebauten Flächen zu berücksichtigen.

Gleichwohl ist der vorliegende Standort wegen seiner günstigen Lage im städtebaulichen Gefüge, der vorhandenen Erschließungssituation und bereits vorliegenden Infrastruktur für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Der bestehende Siedlungsraum kann sinnvoll durch ergänzende Nutzungen abgerundet werden. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass öffentliche und private Teilflächen künftig als Grünflächen genutzt und somit nicht versiegelt werden.

Da die genannten städtebaulichen Gesichtspunkte für eine Arrondierung des Siedlungsbereiches durch das geplante Nahversorgungszentrum sprechen, ist hier die für die Entwicklung des Wohngebiets erforderliche Inanspruchnahme des noch nicht versiegelten Bodens vertretbar.

Im Übrigen wird im Hinblick auf den Flächenverbrauch auch auf den Punkt 3.10 „Standortentscheidung“ verwiesen.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

3.7a | Altlasten

Im Plangebiet sind bislang keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen bekannt.

3.7b | Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel sind im gesamten Plangebiet und im näheren Umfeld nicht bekannt.

Folgender allgemeiner Hinweis ist aber vorsorglich in die Begründung und Plankarte als Hinweis aufgenommen worden:

„Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.“

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Auch befinden sich hier und im Umfeld keine weiteren besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis der Baudenkmäler der Stadt Wallenfels vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Zudem bestehen keine Sichtbeziehungen zu Denkmalen.

Soweit erkennbar werden denkmalpflegerische Belange daher durch die Planung nicht berührt. Gleichwohl wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Bodendenkmälern (Art. 8 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)):

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Entsprechende Hinweise zu Bodendenkmalen sind auf der Plankarte aufgeführt.

3.9 Standortentscheidung

Wesentliches Ziel der Planung ist es, das Angebot für Güter des täglichen Bedarfs in Wallenfels zu verbessern. Der Standort ist bereits voll erschlossen und befindet sich in einem untergenutzten Delta zwischen Bundesstraße und Silberberg. Zudem bietet die bereits bestehende verkehrliche Situation eine gute Erreichbarkeit und Einsehbarkeit des geplanten Vorhabens, ohne dabei angrenzende Nutzungen einzuschränken.

Ferner ist der Aspekt zu betrachten, warum diese der Nahversorgung dienende Einrichtung nicht zentral innerhalb des Siedlungsbereichs anzuordnen ist.

Zunächst ist festzustellen, dass derzeit keine geeigneten Flächenangebote in der ohnehin über ca. 3 km gestreckten und im Mittel ca. 200 – 300 m breiten Ortslage vorliegen.

Ein- bzw. Ausfahrten der im Grundsatz anbaufreien Bundesstraße 173 befinden sich im Südosten und eben am Plangebiet im Nordwesten der Ortslage. Dazwischen und somit parallel zum Siedlungsbereich besteht keine weitere Ein-/Ausfahrt. Um die Kaufkraft eines Nahversorgers durch möglichst viele Kunden zu stützen und somit dessen Bestand abzusichern, ist die Anbindung an die B173 förderlich. Dadurch wird auch für vorbeifahrende Kunden aus dem weiteren Umfeld ein Angebot geschaffen.

Ferner wird an dem gewählten Standort die städtebauliche Einbindung hinsichtlich Größe der Gebäude, Ausdehnung der Verkaufsflächen, Stellplatzbedarf und immissionschutzfachlichen Anforderungen als geeigneter angesehen, als in dem kleinteiligeren, gewachsenen und vorrangig durch Wohnnutzungen geprägtem Ortsinneren. Zumal am Plangebiet mit dem Netto-Markt bereits eine Einzelhandels-Prägung vorliegt.

In der Gesamtbetrachtung liegt an dem Standort für die Nutzung eines Nahversorgungszentrum eine besondere Lagegunst vor.

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsanlass und -ziele

Ziel und Anlass der vorliegenden Planung ist es, in Wallenfels eine derzeitige Grünfläche für ein Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelmarkt und dazugehörigem Konzessionär (Bäcker), einen Getränkemarkt sowie einen Discountmarkt zu überplanen.

Im Ergebnis soll dadurch das Nahversorgungsangebot in Wallenfels maßgeblich gestärkt werden.

Darüber hinaus ist die Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden.

Durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebiets mit allen notwendigen Festsetzungen geschaffen werden. Weiteres Planungsziel ist, auf der Grundlage einer vorhabenbezogenen Planung die Auswirkungen der neuen Nutzung auf die Umgebung bestmöglich verträglich zu gestalten. So ist beispielweise ein reibungsloser Verkehrsfluss an den relevanten Knotenpunkten zu gewährleisten.

Durch die vorgenannten Ziele ist im Sinne des § 1 (3) BauGB zur Sicherung der städtischen Planungsziele ein Planungserfordernis an diesem Standort gegeben.

4.2 Städtebauliches Konzept und Vorhabenplanung

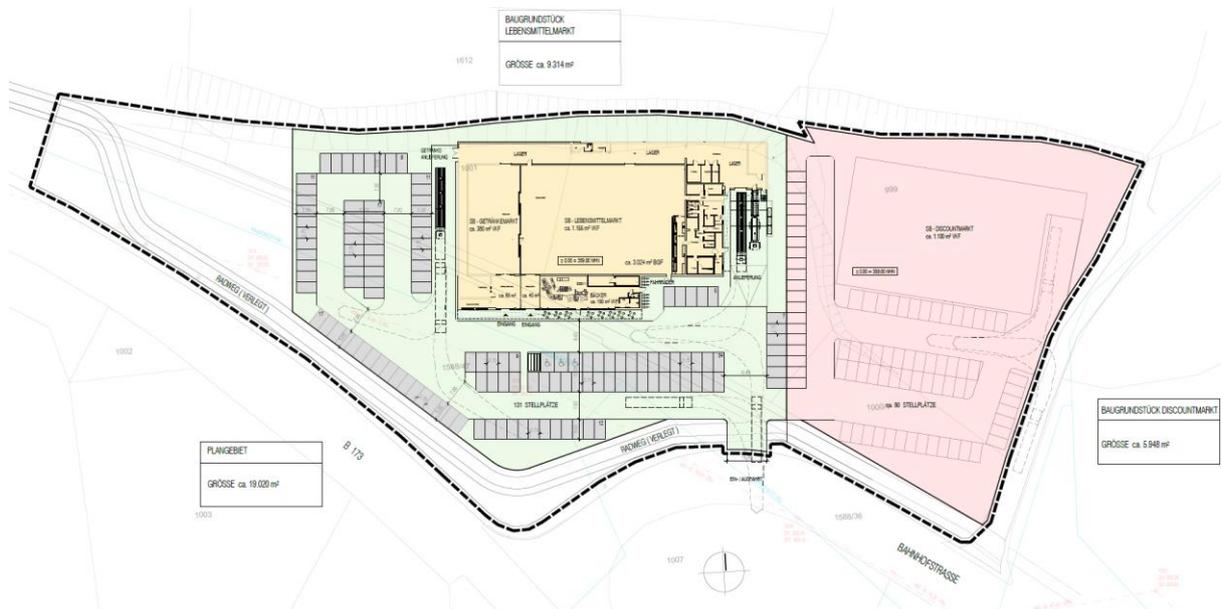


Abbildung 10: Vorhaben- und Erschließungsplan – Vorentwurf April 2024 – Lageplan (Plan genordet, unmaßstäblich) Quelle: Erhard Soyk, Dipl. Ing. Architekt, Detmold

Der Vorhabenträger plant ein Nahversorgungszentrum, welches einen Lebensmittelmarkt und dazugehörigem Konzessionär (Bäcker), einen Getränkemarkt sowie einen Discountmarkt enthalten soll. Vorgesehen sind hierfür zwei voneinander getrennte Gebäude. In dem westlichen Gebäude soll der Lebensmittelmarkt, Bäcker und Getränkemarkt untergebracht werden und im östlichen der Discountmarkt. Der Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt und Discountmarkt besitzt hierzu jeweils eine eigene Anlieferungszone.

Die Gebäude sind im nördlichen Teil des Plangebiets angeordnet, um insbesondere in der Zone davor die Stellplätze unterzubringen und um die Anbauverbotszone der B173 zu meiden. Unmittelbar nördlich der Gebäude steigt das natürliche Gelände an und geht über in den Silberberg. Die Vorhabenplanung geht von Gebäudehöhen von ca. 7,10 aus. Dies entspricht ca. 366,10 m über Normalhöhennull.

Da zurzeit der Geltungsbereich durch einen Fuß- und Radweg durchkreuzt wird, ist es vorgesehen den Radweg an den südlichen Rand zu verlegen.

Im Verfahren ist zu klären, ob eine Differenzierung zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans erforderlich ist. Im Vorentwurf besteht hierzu keine Differenzierung.



Abbildung 11: Vorhaben- und Erschließungsplan – Vorentwurf April 2024 – Ansicht Süd (unmaßstäblich)

Quelle: Erhard Soyk, Dipl. Ing. Architekt, Detmold

4.3 Planverfahren

Durch folgende Sachverhalte ist im Sinne des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) ein Planungserfordernis gegeben:

- Entwicklung eines zukunftsfähigen Nutzungsrahmens zur Sicherung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und als Impuls für die Gesamtstadt,
- gutachterliche Prüfung und verbindliche Festsetzungen zum Schutz des Umfelds, hier insbesondere zur Minderung von Verkehrslärm durch Liefer-, Kunden- und Mitarbeiterverkehre im Hinblick auf relevante Immissionsorte (Wohnen),
- Prüfung der verkehrlichen Erschließung im Hinblick auf Verkehrsfluss und -sicherheit sowie
- Regelungen des Übergangs zur freien Landschaft.

Um den Nahversorgungsstandort einerseits mit der gebotenen Rücksicht auf das Umfeld und andererseits unter Einbindung der betrieblichen Interessen entwickeln zu können, wird die Erstaufstellung gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogene Bebauungsplanung durchgeführt. Hierdurch kann die baulich-gestalterische Einbindung in die vorhandene Struktur besonders berücksichtigt werden, sie dient der Verankerung der städtebaulichen Ziele sowie der Übernahme von Planungs-, Bearbeitungs-, Herstellungs- und Unterhaltungskosten durch einen Vorhabenträger. Zudem ist die Festschreibung zeitlicher Abläufe möglich. Entsprechende Inhalte können bei einer vorhabenbezogenen Planung im sogenannten Durchführungsvertrag verankert werden. Die genauen Inhalte sind bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festzulegen.

Zur umfassenden Berücksichtigung der bereits zu Beginn der Planung erkennbaren

Umweltbelange wird das Planverfahren im Regelverfahren, d. h. im sogenannten Vollverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung durchgeführt. Nach der Sammlung weiterer Inhalte und Abstimmungen zur Untersuchungstiefe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wird der Umweltbericht zum Entwurf dieses Bebauungsplans erstellt.

5. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung im Plangebiet für eine angemessene und städtebaulich vertretbare Nutzung entwickelt werden. Die Festsetzungen orientieren sich am Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet wird über die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil der Satzung bestimmt. Ergänzend hierzu wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB abgeschlossen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nach § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB der Bezug zum Durchführungsvertrag festgesetzt. Zulässig sind demnach nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

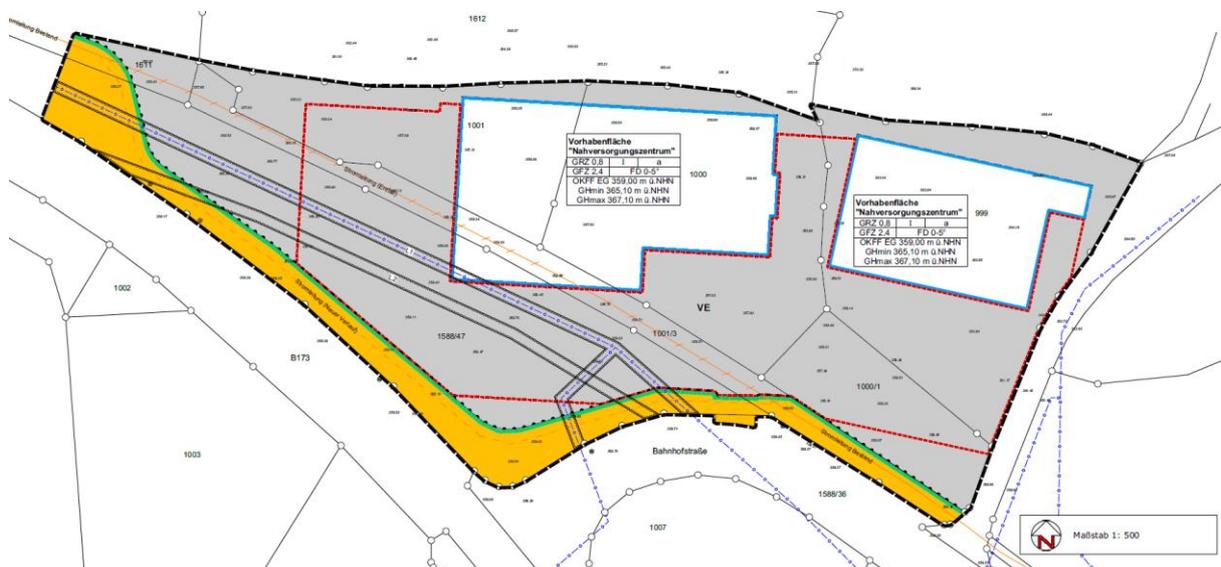


Abbildung 12: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ – Vorentwurf Januar 2024 (Plan genordet, unmaßstäblich)

Quelle: Enderweit + Partner GmbH, Bielefeld

5.1 Art der baulichen Nutzung

a) Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans

Grundlegendes Ziel der Stadt Wallenfels ist es ein vom Vorhabenträger bereits entwickeltes Nahversorgungszentrum planungsrechtlich zu ermöglichen. Im Gegensatz zu einer Angebotsplanung liegt hier somit ein konkretes Vorhaben vor.

Gemäß den Regelungen im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zum Stand vom 1. Juni 2023 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (über 1.200 m² Verkaufsfläche (VKF)) im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur in Kerngebieten zulässig (vgl. Punkt 5.3.3 LEP). Für alle Gemeinden ist allerdings eine Abweichung dieser Regelung zulässig, wenn Betriebe eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht überschreiten [VKF-Getränkemarkt bis maximal 800 m²].

Aus diesem Grund werden der Getränkemarkt und Lebensmittelmarkt durch jeweils einen separaten Eingang erschlossen und brandschutztechnisch voneinander getrennt.

Auf der Basis der Projektplanung soll gemäß § 12 (3a) BauGB die Möglichkeit der Vorgabe der zulässigen baulichen Nutzung auf sonstige Weise in Anspruch genommen werden. Gemäß Antrag und Projektplanung der Vorhabenträgerin ist auf dieser Grundlage auf einer Vorhabenfläche das „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ mit zwei Marktgebäuden und jeweils zugeordneten Parkplatz- und Fahrflächen planungsrechtlich zu verankern. Hierdurch kann bei der Umsetzung des vorgesehenen Gesamtkonzepts, bestehend aus Nutzung, Erschließung, Schallschutz und Baugestaltung, eine städtebaulich sinnvolle und verträgliche Nutzung des neu geplanten Gewerbestandorts bewirkt werden. Als ausdrücklicher Bezug auf das Vorhaben erfolgt hinsichtlich der geplanten Art der baulichen Nutzung daher keine Festsetzung eines Baugebiets auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Dies bedeutet auch, dass auf die Festsetzung eines *Sonstigen Sondergebietes* gemäß § 11 BauNVO verzichtet wird. Stattdessen kann auf der Grundlage des § 12 (3a) BauGB inklusive der Ergänzenden Regelungen eines Durchführungsvertrags eine eindeutige Erfassung des Vorhabens sowie der damit verbundenen Inhalte und Abläufe erfolgen. Gemäß § 12 (3a) BauGB in Verbindung mit § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dadurch ist der durch den Bebauungsplan zulässige Nutzungskatalog weiter eingeschränkt.

Änderungen im Durchführungsvertrag oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind im Grundsatz auch nach dem Satzungsbeschluss durch einen neuen Ratsbeschluss möglich, sofern dadurch die Grundzüge der Planung nicht in Frage gestellt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist lediglich im Rahmen eines neuen Bauleitplanverfahrens zu ändern.

Im vorliegenden Planungsfall werden zur Bestimmung der Art der baulichen Nutzung für das Nahversorgungszentrum eine „Vorhabenfläche - Nahversorgungszentrum“ und unterschiedliche Marktflächen mit zugehörigen Werten für maximale Verkaufsflächen festgesetzt (Stand Vorentwurf). Im Einzelnen zugelassen werden

- ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von ca. 1.155 m² und
- ein Bäcker mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 150 m²,
- Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 380 m² sowie
- ein Discountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 1.100 m².

Dies ergibt eine Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 2.785 m².

Die Verkaufsfläche (VKF) ist der primäre Maßstab zur Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben. Nach aktueller Rechtsprechung, zusammengefasst in der Bayerischen Verkaufsstättenverordnung (BayVkv), sind für die Ermittlung der Verkaufsfläche (in diesem Fall der Verkaufsräume) alle Flächen maßgeblich, in denen Waren zum Verkauf oder sonstige Leistungen angeboten werden oder die dem Kundenverkehr dienen. Ausgenommen sind Treppenträume notwendiger Treppen, Treppenraumerweiterungen sowie Garagen. Ladenstraßen gelten nicht als Verkaufsräume (§ 2 (3) BayVkv).

Eine Sortimentsliste, die als ortsspezifisches, speziell auf Wallenfels bezogenes Instrument zur zentrenorientierten Steuerung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen dient, liegt nicht vor. Zentrenrelevante Sortimente sind in der Regel solche,

- die viele Innenstadtbesucher anziehen,
- einen geringen Flächenanspruch haben,
- im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden und
- überwiegend auch ohne Pkw zu transportieren sind.

Eine Orientierung an Darlegungen aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), die als Bewertungsgrundlage für die landesplanerische Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsansiedlungen herangezogen werden können, ist bislang ebenfalls nicht vorgesehen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind vor allem Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel, Getränke, Gesundheits- und Drogerieartikel. Dabei sind nahversorgungsrelevante Sortimente regelmäßig auch zentrenrelevant.

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind meist sperrig und nur mit dem Kraftfahrzeug zu transportieren. Sie werden oft mit handwerklichen Dienstleistungen (Kfz- und Zubehör, Reifenhandel mit Werkstatt etc.) oder gewerblich (Baustoffe, Büromöbel etc.) angeboten und haben häufig einen hohen Flächenanspruch.

Der weiteren Einbindung in die umgebende Siedlungsstruktur dient darüber hinaus folgende Beschränkung der Öffnungs- und Lieferzeiten:

Insbesondere auch im Lebensmitteleinzelhandel ist der Trend zu möglichst langen Öffnungszeiten entstanden. Angestrebt wird aktuell eine Öffnungszeit zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr. Dadurch ist davon auszugehen, dass bis 22:00 Uhr keine relevanten Kunden- und Mitarbeiterverkehre mehr entstehen. Für Verkehre zwischen 22:00 und 6:00 Uhr und damit innerhalb der Nachtstunden müssen an relevanten Immissionsorten TA-Lärm-Werte eingehalten werden. Liefertätigkeiten sind ausschließlich während der Tagzeit (6:00 – 22:00 Uhr) vorgesehen bzw. zulässig.

Auf den Punkt 5.4 „Immissionsschutz“ wird diesbezüglich ergänzend verwiesen. Zu regeln ist dies im Durchführungsvertrag. Zur allgemeinen Information erfolgt ein Hinweis auf der Plankarte.

In der Gesamtbetrachtung der Art der baulichen Nutzung ist das Vorhaben damit ausreichend konkretisiert. Gleichzeitig verbleibt ein angemessener und städtebaulich vertretbarer Spielraum für die Umsetzung.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets nur die positiv aufgeführten Nutzungen zugelassen werden. Ein besonderer Ausschluss von anderen

Nutzungen (sonstiges Gewerbe, Vergnügungsstätten etc.) ist somit nicht erforderlich, da diese von vornherein nicht zulässig sind.

b) Einbezogene Flächen gemäß § 12 (4) BauGB

Die funktionale bzw. räumliche Notwendigkeit der Einbeziehung vorhabenexterner Flächen betrifft die öffentlichen Verkehrsflächen zur B173 und Bahnhofstraße (Flächen für Fuß- und Radwege, Verkehrsgrün) sowie Grünflächen im Westen.

Im Verfahren ist zu klären, ob eine Differenzierung zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans erforderlich ist. Im Vorentwurf besteht hierzu keine Differenzierung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit den Festsetzungen innerhalb des Plangebiets zu Maß, Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Zielsetzung ist eine Fläche, die einerseits dem Nahversorgungsstandort samt seinen Parkflächen angemessene Entwicklungsmöglichkeiten bietet, andererseits die Schutzansprüche und Gestaltungsaspekte der insbesondere im östlichen Umfeld bestehenden Wohnnutzungen berücksichtigt. Die zentralen Regelungen über Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB ergeben sich im Einzelnen aus den folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird in Anlehnung an die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Gewerbe- und Industriegebiete sowie sonstige Sondergebiete mit maximal 0,8 gewählt, um bezogen auf die Grundstücksflächen das Nahversorgungszentrum in der angestrebten Ausdehnung entwickeln zu können.

Im Übrigen gilt gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB, dass die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans *„bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 [BauGB] (...) gebunden“* ist. Die Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf den § 9 (1) Nr. 1 BauGB „Art und Maß der baulichen Nutzung“. Gleichwohl erfolgt im Sinne der Bestimmtheit des Vorhabens eine Festsetzung zur Grundflächenzahl.

Im Detail erfolgen auch hier im Rahmen der Bebauungsplan- und Projektentwicklung im Bauleitplanverfahren eine Konkretisierung.

- Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird in Anlehnung an die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Gewerbe- und Industriegebiete mit maximal 2,4 festgesetzt. Ob und mit welchem Wert eine Geschossflächenzahl hier einen Sinn macht, ist im weiteren Bauleitplanverfahren zu klären.
- Eine **abweichende Bauweise** mit mehr als 50 m zulässiger Gebäudelänge wird gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hierdurch ist die erdgeschossige Ausbildung und Kombination der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Marktgebäude zulässig. Für den westlichen Baukörper ergeben sich Abmessungen von ca. 78 m x 43 m und für den östlichen ca. 59 m x 33 m.

- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage des Gebäudes zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den sonstigen benachbarten Grundstücken. Sie leiten sich unmittelbar aus dem zugrunde liegenden Vorhaben ab und sind mit einem Meter Abstand außen um den Erdgeschossgrundriss zum Stand des Vorentwurfs geführt.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird mit maximal einem Vollgeschoss festgesetzt. Nutzungen in einer zweiten Ebene sieht das Vorhaben nicht vor. Ergänzend wird von **einer Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF EG)** von 359,00 m über Normalhöhennull (NHN, Höhen-system DHHN 2016) und mit rund einem Meter Reserve von einer **maximal zulässigen absolute Gebäudehöhe (GHmax)** von 367,10 m über NHN ausgegangen. Im Hinblick auf die Bestimmtheit des Vorhabens wird zudem eine **minimal zulässige absolute Gebäudehöhe (GHmin)** von 365,10 m über NHN festgesetzt. Als oberer Abschluss gilt die Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit dem obersten Abschluss der Wand (Attika).
Als **Ausnahme** gemäß § 31 (1) BauGB kann die in der Plankarte jeweils für Teilflächen festgesetzte maximale absolute Gebäudehöhe in Meter über NHN durch Dachaufbauten für z. B. Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle um bis zu 3 m überschritten werden.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Landschaftsbild bereits durch die westlich, südwestlich und südöstlich bestehenden, gewerblich-industriellen Nutzungen, als auch durch die Führung der B173 beeinträchtigt ist.

5.3 Verkehr und Erschließung

Allgemeines Ziel der Stadt Wallenfels ist es, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehenden Verkehrsströme auch weiterhin möglichst restriktionsfrei abzuwickeln und die Leistungsfähigkeit der im unmittelbaren Umfeld berührten Knotenpunkte zu gewährleisten.

5.3a | Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner unmittelbaren Lage an der Bahnhofstraße und der Ortsumgehung B173 verkehrstechnisch gut in das Straßennetz eingebunden. Von ihnen aus gelangt man in den Ortskern sowie in die Kreisstadt Kronach bzw. auch in die umliegenden Ortschaften.

Zur Einschätzung der Umsetzbarkeit der verkehrlichen Erschließung des Grundstücks wurde vorab für einen Lebensmittelmarkt eine verkehrliche Untersuchung¹ vorgenommen. Die Untersuchung bezog sich auf verkehrliche Auswirkungen des Bauvorhabens, insbesondere die Verkehrssicherheit und die verkehrstechnische Bemessung und Leistungsfähigkeit.

Nachfolgende Punkte waren Bestandteil der Untersuchung:

- Verkehrliche Bestandsanalyse des Untersuchungsgebietes,

¹ Verkehrliche Untersuchung – Erschließung des Bauvorhabens EDKEA-Markt Bahnhofstraße in Wallenfels; VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH, April 2023

- Verkehrserhebung über maßgebende Spitzenstunde am benachbarten Knotenpunkt B 173 / Bahnhofstraße,
- Abschätzung des vorhabeninduzierten Kfz-Verkehrs,
- Verkehrstechnische Einschätzung der Leistungsfähigkeit an der Zufahrt an der Bahnhofstraße,
- Verkehrstechnische Einschätzung der Folgewirkungen am benachbarten Knotenpunkt B 173 / Bahnhofstraße (Rückstauereignisse) sowie
- Schleppkurvennachweis (Bemessungsfahrzeug Sattelzug) für die Anlieferung über die Zufahrt Bahnhofstraße.

Fazit der Untersuchung ist, dass das zugrunde gelegte Konzept zu keinen maßgeblichen negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlage führt und dass der voraussichtlich entstehende Rückstau sich auch während der maßgeblichen nachmittäglichen Spitzenstunde in einem verträglichen Bereich bewegt. Ein Rückstau auf die anliegende Bundesstraße B 173 ist nicht zu erwarten.

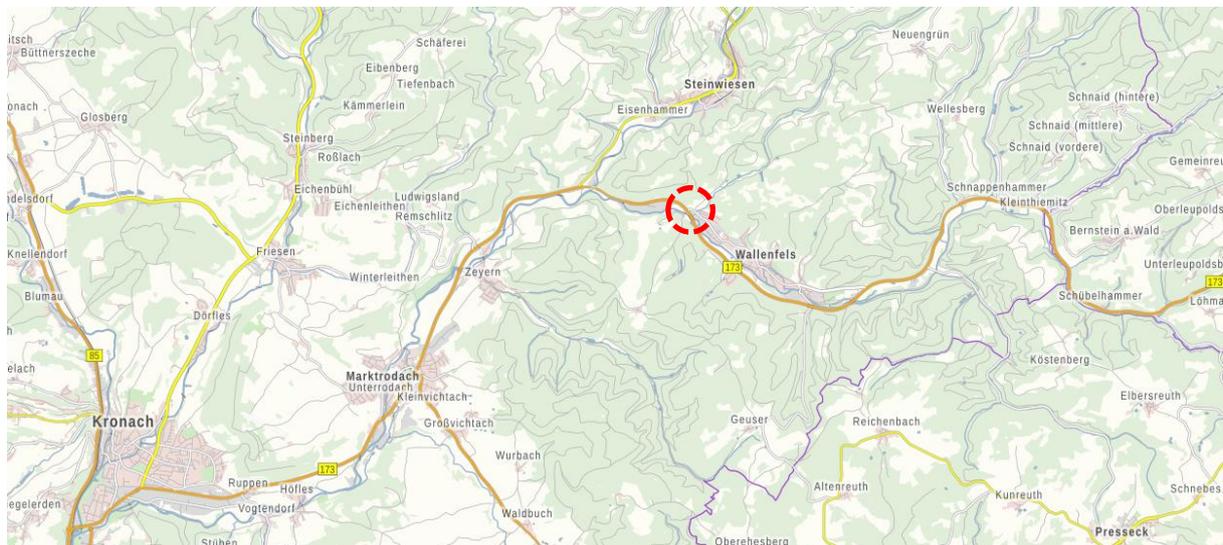


Abbildung 13: Übersichtsplan örtliches Straßennetz

Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, abgerufen am 25.10.2023

Ob durch das nun vorliegende Vorhaben Beeinträchtigungen auf den Verkehrsfluss auf der Bahnhofstraße oder an sonstigen relevanten Knotenpunkten zu erwarten und ob demzufolge gegebenenfalls verkehrstechnische Maßnahmen oder Anpassungen am Vorhaben notwendig sind, ist durch eine ergänzende Verkehrsuntersuchung zu prüfen. Ein wichtiges Ziel wird sein, Beeinträchtigungen im Grundsatz zu vermeiden.

Durch Informationen aus den frühzeitigen Beteiligungen sollen hierzu Untersuchungsinhalte und -tiefe zusammengestellt werden. Nach der Abstimmung der Ergebnisse mit den zuständigen Stellen sind diese in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuarbeiten.

5.3b | Innere Erschließung

Das Vorhaben wird über eine zentrale Ein- und Ausfahrt von der Bahnhofsstraße aus erschlossen. Diese dient sowohl als Ein- und Ausfahrt den Besucher-, Anliefer- und Mitarbeiterverkehren.

Der Ein- bzw. Ausfahrtsbereich sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten werden durch Festsetzungen gekennzeichnet. Hierdurch soll klargestellt werden, dass es insbesondere entlang der B173 und im Nahbereich des Knotenpunkts keine zusätzlichen Ein- und Ausfahrten gibt. Diese würden im Verlauf einer Bundesstraße eine sogenannte „Störstelle“ darstellen und sind daher im Hinblick auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu vermeiden.

5.3c | Ruhender Verkehr

Dem Vorhaben mit seinen Nutzungen sind insgesamt ca. 210 PKW-Stellplätze vorgelagert. Diese liegen ebenerdig im Süden und Westen der Marktgebäude. Fahrrad-Stellplätze befinden sich jeweils im Nahbereich der Eingänge.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die für den ruhenden PKW-Verkehr und dessen Zufahrten insgesamt vorzuhaltenden Bereiche flächig gesichert. Hierzu erfolgt eine Umrandung sowie die Kennzeichnung für die verkehrliche Erschließung („VE“) inklusive Stellplätze, Anlieferung und deren Zufahrten sowie für Nebenanlagen. Behindertenparkplätze, Fahrradabstellplätze und Abstellbereiche für Einkaufswagen sind ohne spezielle Verortung und Darstellung Teil dieser Fläche.

5.3d | Fuß- und Radwegenetz

Das Plangebiet quert mittig ein Fuß- und Radweg. Auf diesem verlaufen die beiden Radrouten „Euregio-Egrensis-Radfernweg“ und „Durch Bayern Steinreiche Ecke“. Zur effizienten Grundstücksausnutzung wird der Weg mit einer Breite von 3,0 m an den südlichen Rand der Vorhabenfläche verlegt.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die öffentlichen Wegeflächen inklusive der sich ergebenden Restflächen zur B173 und Bahnhofstraße planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Westlich außerhalb des Plangebiets wird der Radweg schwungförmig nach Norden wieder auf die bestehende Trasse geführt.

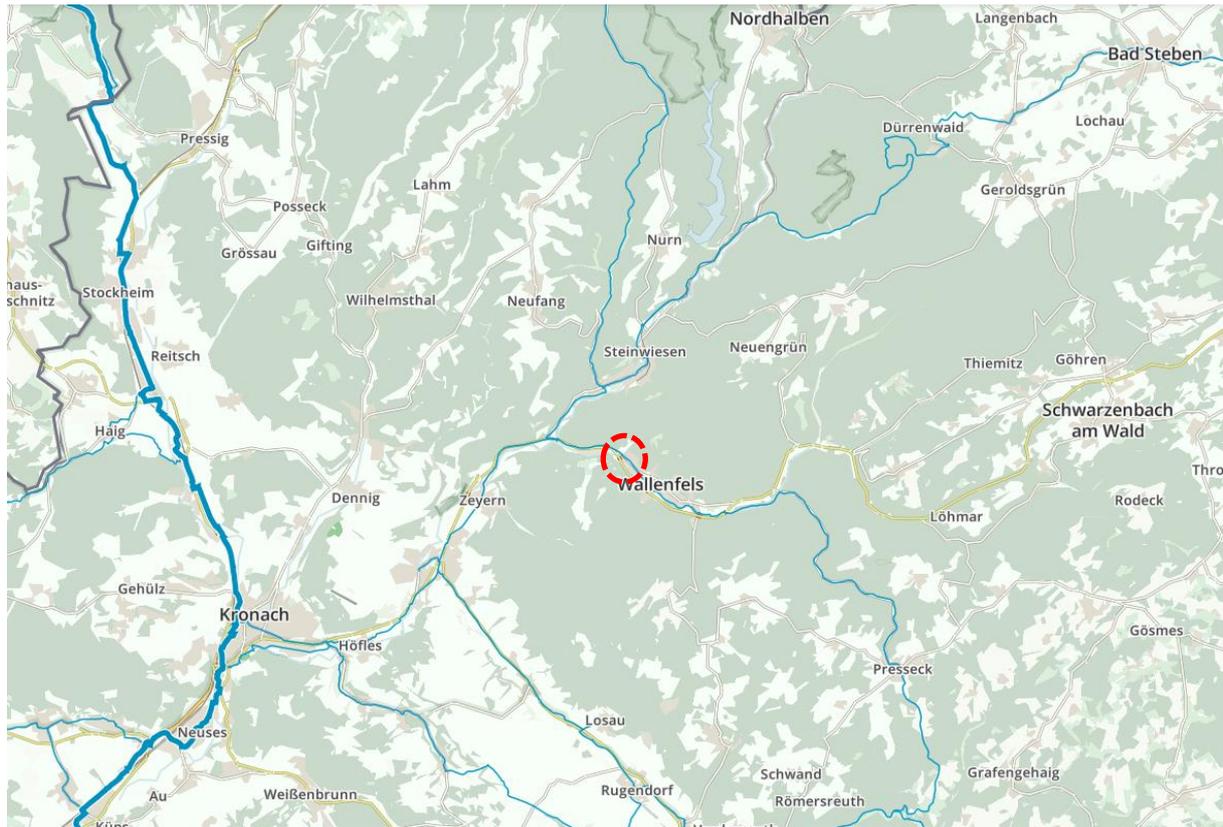


Abbildung 14: Radrouten um Wallenfels

Quelle: <https://www.radland-bayern.de/radkarte/?showThematicRoute=Alle>, abgerufen am 18.12.2023; Plangebiet gekennzeichnet durch ergänzten roten Kreis

Im Inneren des Gebiets sind sonstige Anbindungs- oder Ergänzungserfordernisse an überörtliche Fuß- und Radwege nicht erkennbar.

5.3e | ÖPNV-Infrastruktur

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Wallenfels Abzweigung Reupoldsberg“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m östlich des Plangebiets unmittelbar an der Bahnhofstraße. An ihr verkehrt die Buslinie 9 Werktags stündlich zwischen Kronach über Marktrodach, Wallenfels, Steinwiesen nach Nordhalben/Bad Steben. Am Wochenende ist die Frequentierung reduziert.

Der nächste schienengebundene Haltepunkt befindet sich in Kronach.

Auf Ebene der Bauleitplanung wird bezüglich der ÖPNV-Infrastruktur zunächst kein Handlungsbedarf gesehen. Dafür, ob durch die neuen Nutzungen eine Anpassung oder Ergänzung im Netz oder in den Taktzeiten sinnvoll ist, wird von den berührten Stellen eine Rückmeldung erbeten.

5.3f | Fazit

Durch die Lage unmittelbar an der Ortsumgehung B173 und die Anbindung an die Bahnhofstraße ist der Standort vom Grundsatz für Kraftfahrzeuge sehr gut an das Verkehrsnetz angeschlossen. Über die Bahnhofstraße besteht ebenso für Radfahrer eine gute Anbindung an die zentralen Lagen von Wallenfels.

5.4 Immissionsschutz

Unter Immissionen können eine Reihe verschiedener Faktoren zusammengefasst werden. Eine größere Rolle spielen dabei beispielhaft Lärm, Staub, Abgase, Gerüche, Erschütterungen/Vibrationen und Licht. Zu schützen sind zumeist Nutzungen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, hier im besonderen Wohnnutzungen.

Grundsätzliches Ziel der Stadt Wallenfels ist es, die bauliche Entwicklung im Bereich der Vorhabenfläche konfliktfrei zu ermöglichen. Zu betrachten sind dabei Immissionen,

- die auf das Gebiet durch das Umfeld einwirken (5.4a),
- die umgekehrt aus dem Gebiet heraus das Umfeld betreffen und solche (5.4b),
- die innerhalb des Gebiets zwischen den verschiedenen Nutzungen entstehen (5.4c).

Im Detail wird hierzu zum Entwurf, d. h. zum nächsten Verfahrensschritt, ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen und umfassend in die vorliegende Bauleitplanung einzuarbeiten sein. In den frühzeitigen Beteiligungen sind die Inhalte und die Untersuchungstiefe einzugrenzen.

Vorab werden Standortentscheidung und Flächennutzung aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes und des heutigen Kenntnisstands wie folgt bewertet:

5.4a | Mögliche Einwirkungen aus dem Umfeld auf das Gesamtgebiet

Wohnnutzungen, deren Schutzansprüche im Sinne des gesunden Wohnens zu gewährleisten wären, bestehen keine. Zu gewährleisten sind gesunde Arbeitsverhältnisse, für die aber keine relevanten Beeinträchtigungen erkennbar sind.

Durch die unmittelbare Lage an der B173 und Bahnhofstraße wirkt vor allem Verkehrslärm auf die Fläche ein. Da eine gewerbliche Nutzung geplant ist, sind hier jedoch keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Besondere Gefahren durch Lawinen oder Erdbeben durch den Silberberg sind nicht bekannt.

Es ist davon auszugehen, dass für die geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der B173 als bestehende Bundesstraße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden können.

Betriebe, in denen mit Gefahrstoffen im Sinne der Störfallverordnung (StörfallV) umgegangen wird, sind der Stadt Wallenfels in einem zu berücksichtigenden Abstand zum Plangebiet nicht bekannt.

Durch die Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen können zwangsläufig insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte/Rodung auch im Plangebiet Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Immissionen dieser Art sind im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen.

5.4b | Mögliche Auswirkungen auf das Umfeld

Auswirkungen auf das Umfeld betreffen erkennbar vor allem die mit den Märkten verbundenen Emissionen und hier insbesondere die Auswirkungen der Liefer- und Kundenverkehre. Lärmemissionen, die auf dem Grundstück entstehen, werden dabei als Gewerbelärm betrachtet.

Als nächstgelegene relevante Immissionsorte kommen potentiell die östlich des Plangebiets gelegenen Wohnhäuser Am Reupoldsberg 25 und 24 sowie die betriebsgebundene Wohnnutzung Hammer 1a in Frage. Mögliche Auswirkungen werden im Planverfahren geprüft. Ziel ist es, dass an den die Nachbarschaft kennzeichnenden Immissionsorten die maßgebenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Bei Nahversorgungsstandorten dient zum Schutz des Umfelds eine Beschränkung der Öffnungs- und Lieferzeiten. Der allgemeine Trend geht zu möglichst langen Öffnungszeiten. Für Verkehre zwischen 22:00 und 6:00 Uhr und damit innerhalb der Nachtstunden, müssten TA-Lärm-Werte eingehalten werden. Liefertätigkeiten sind ausschließlich während der Tagzeit (6:00 – 22:00 Uhr) vorgesehen bzw. zulässig.

In dem vorliegenden Vorhaben wird aktuell eine Öffnungs- und Anlieferungszeit zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr angestrebt. Dadurch es ist davon auszugehen, dass vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr keine relevanten Verkehre mehr entstehen. Ob für den Betrieb des Nahversorgungszentrums weitere Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sind, ist im Verfahren zu klären. Zu regeln ist dies im Durchführungsvertrag. Zur allgemeinen Information erfolgt ein Hinweis auf der Plankarte mit entsprechenden Zeitangaben.

Warenanlieferungen und -entladungen sowie vergleichbare Vorgänge sind zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) und ganztägig an Sonn- und Feiertagen unzulässig. Ausgeschlossen von dieser Bedingung ist die Anlieferung des Bäckers an Sonn- und Feiertagen. Zu regeln ist dies ebenfalls im Durchführungsvertrag. Zur allgemeinen Information erfolgt ein Hinweis auf der Plankarte mit entsprechenden Zeitangaben.

Mit dem neuen Handelsstandort ist zukünftig eine Außenbeleuchtung der Stellplatzbereiche verbunden. Aus Gründen des Artenschutzes und zur Vermeidung einer übermäßigen Ausleuchtung (Stichwort „Lichtverschmutzung“) sind Regelungen hierzu sinnvoll bzw. geboten. Denkbar ist z. B. Blendwirkungen durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden oder Lichtkegel möglichst nach unten auszurichten. Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus zu vermeiden und eine Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen, Wege und Fahrbereiche zu begrenzen.

Nach heutigen, allgemeinen Erkenntnissen ist anzumerken, dass die sogenannte Farbtemperatur ebenfalls eine wichtige Rolle spielt. Ziel ist es, ein Gleichgewicht zwischen Beleuchtungsintensität, Energieeinsparung und Umwelt-/Insektenschutz zu erreichen. Hierzu werden Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von ca. 1.800 bis maximal 3.000 Kelvin eingesetzt. Die aufgeführten Hinweise zur Wahl und zum Einsatz umweltschonender Leuchtmittel beziehen sich zumeist auf den heutigen Stand und auf die in den jeweiligen Kommunen aktuellen Standards. Sie können sich daher insbesondere im Zuge technischer Entwicklungen ändern.

Bei der Ein- oder Ausfahrt aus dem Plangebiet sind relevante Blendwirkungen durch Fahrzeugbewegungen nicht erkennbar. Gegenüber der Ausfahrt an der Bahnhofstraße befindet sich ein Gewerbebetrieb.

Insgesamt geht die Stadt aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen davon aus, dass Fragen bezüglich des Immissionsschutzes gutachterlich unter fachkundiger Beteiligung der Fachbehörden auf Bebauungsplanebene und parallel vorhabenbezogen sachgerecht behandelt und, sofern erforderlich, in konkrete Lösungen überführt werden können.

5.4c | Mögliche Auswirkungen innerhalb des Gebiets

Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan alle Märkte aus dem Segment „Nahversorgung“ somit mit einem im Grundsatz gleichen Festsetzungs- bzw. Nutzungsrahmen vorliegen, sind relevante Auswirkungen oder Konflikte innerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten.

Betriebswohnungen sind nicht vorgesehen oder erforderlich. Ein mögliches Konfliktpotenzial in Bezug auf den Schutzanspruch von Betriebswohnungen innerhalb der Plangebiets selbst soll zudem durch einen Verzicht nicht ausgelöst werden.

5.4d | Sonstige Emissionen

Relevante Erkenntnisse über sonstige Immissionen für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung, wie z. B. Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub etc.), Erschütterungen oder elektromagnetische Einwirkungen, sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

5.4e | Fazit

Die zuvor aufgeführten Aspekte bedeuten, dass die Lärmeinwirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm bei den umliegenden, betriebsunabhängigen Wohnnutzungen umfassend gutachterlich zu untersuchen sind. Dies ist nicht vorrangig betriebsbezogen, sondern im Hinblick auf die durch alle relevanten Gewerbelärmquellen verursachte maximale Gesamtbelastung zu sehen. Die Stadt Wallenfels geht davon aus, dass die Immissionsschutzbelange auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung(en) durch die daraus im vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuleitenden Festsetzungen ausreichend und angemessen berücksichtigt werden. Die Weiterentwicklung des Gesamtstandorts wird somit diesbezüglich als verträglich angesehen.

5.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Mit der Erstaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Errichtung eines Nahversorgungszentrums ermöglicht. Hieraus leitet sich kein neuer Bedarf an sozialen oder kulturellen Infrastrukturen ab.

5.6 Freizeit, Erholung und Sport

Grundsätzlich sind im Plangebiet und in dessen Umfeld die Belange von Freizeit, Erholung und Sport sowie entsprechende Einrichtungen oder Örtlichkeiten nicht erkennbar berührt.

5.7 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz

Dadurch, dass das Umfeld der Vorhabenfläche bereits erschlossen ist, ist die Versorgung mit Energie, Trinkwasser und telekommunikationstechnischen Einrichtungen nach heutigem Kenntnisstand durch Einbindung und ggf. Erweiterung der vorhandenen Verbundnetze grundsätzlich gewährleistet.

Weitere Prüfungen und Abstimmungen finden begleitend mit den Fachämtern und zuständigen Behörden im vorliegenden Bauleitplanverfahren statt und sind, soweit erforderlich, (nachfolgend) im Rahmen von Genehmigungsplanungen zu vertiefen.

5.7a | Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Das Plangebiet quert von Ost nach West, über das Flurstück 1588/47, ein Mischwasserkanal (DN400 aus Beton).

Ein Trennsystem, an das das Vorhaben angeschlossen werden kann, liegt in diesem Bereich nicht vor. Ob und in welchem Umfang das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück rückzuhalten ist, ist im Verfahren zu klären. Zur Einleitung könnte das westlich gelegene stehende Gewässer auf Flurstück 1001 genutzt und gegebenenfalls ausgebaut werden. Hinweise auf die Bodenverhältnisse zur Versickerung im Plangebiet liegen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor. Eine Versickerung ist gemäß der Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros GeoConsult Nordbayern GmbH vom März/April 2024 aufgrund des zu geringen Grundwasser-Flurabstandes und der zu erwartenden niedrigen Durchlässigkeiten gemäß den Anforderungen des ATV Merkblattes A 138 nicht möglich.

Sofern erforderlich, findet eine Vorklärung des auf den Parkflächen niedergehenden Niederschlagswassers z. B. für Reifenabrieb innerhalb der entsprechenden Fläche statt. Für die Marktnutzungen sind zur Vorklärung gegebenenfalls im Rahmen des Genehmigungsverfahrens betriebs- und nutzungsbezogene Maßnahmen nachzuweisen (Festabscheider etc.).

5.7b | Trinkwasserversorgung

Die ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser und aus dem Trinkwassernetz zu entnehmendem Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Inmitten durch das Plangebiet verläuft auf der West-Ost-Achse eine Trinkwasserleitung, die sich auf dem Flurstück 1588/47 in eine weitere Abzweigung nach Süden aufteilt. Östlich des Plangebiets verläuft zudem die zentrale Fernwasserleitung von Wallenfels. Beide werden durch Leitungsrechte kenntlich gemacht und in der Lage nicht verändert.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und dessen Umfeld ist grundsätzlich davon auszugehen, dass eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser gegeben ist.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutz- bzw. Quellenschutzgebiet.

5.7c | Erdleitungen

Im Plangebiet des Bebauungsplans verlaufen im Erdreich verschiedene Leitungen von Versorgungsträgern, auf die nachfolgend im Hinblick auf deren Schutzanforderungen eingegangen wird. Entsprechende Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind unter Punkt 5.7e „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte“ behandelt.

Trinkwasserleitung

Südlich zur heutigen Trasse des Radwegs (Flurstück 1001/3) verläuft parallel im Erdreich eine Trinkwasserleitung der FWO Fernwasserversorgung Oberfranken, die sich zugleich nach Süden weiter abzweigt. Der Leitungsverlauf ist im Bebauungsplan dargestellt.

Stromleitung

Auf der heutigen Trasse des Radwegs (Flurstück 1001/3) liegt im Erdreich eine Stromleitung der Bayernwerk Netz GmbH.

Aufgrund der geplanten Überbauung eines Teilbereichs ist eine Verlegung der Leitung nach Süden innerhalb des neuen Verlaufs des Fuß- und Radweges geplant. Der Leitungsverlauf des Bestands und der Planung ist im Bebauungsplan dargestellt.

Mischwasserkanal

Ca. 15 m südlich zur heutigen Trasse des Radwegs verläuft auf dem Flurstück 1588/47 parallel ein Mischwasserkanal (DN400). Der Leitungsverlauf ist ebenfalls im Bebauungsplan dargestellt.

5.7d | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung bestehender und zukünftiger Leitungstrassen und (Geh-)Wegbeziehungen können auf Bebauungsplanebene im Nutzungsplan zeichnerisch gemäß § 9 (1) Nr. 13 in Verbindung mit Nr. 21 BauGB Geh- Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden.

Diese werden grundsätzlich nicht gekennzeichnet, wenn sie innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen verlaufen bzw. Flächen für die Abwicklung des allgemeinen Verkehrs berührt sind, die sich im Besitz der öffentlichen Hand befinden. Die Bereitstellung von Versorgungsleitungen in öffentlichen Verkehrsflächen dient dem Gemeinwohl, da sie die Grundversorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen wie Strom, Wasser, Gas, Abwasser und Kommunikation ermöglichen.

Kennzeichnungen betreffen somit vorrangig private Flächen.

Leitungsrecht 1 (L1): Trinkwasserleitung

Leitungsrecht zugunsten der FWO Fernwasserversorgung Oberfranken.

Leitungsrecht 2 (L2): Mischwasserkanal

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger der Stadt Wallenfels.

5.7d | Versorgungsflächen

Ein Erfordernis auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesonderte *Flächen für die Versorgung* zu sichern, ist zurzeit nicht erkennbar.

5.7e | Brandschutz

Eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Nahversorgungsstandorts mit Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. An dieser Stelle werden berührte Stellen ausdrücklich gebeten Hinweise zu geben, welche Anforderungen sich bezüglich des Brandschutzes auf Ebene der vorhabenbezogenen Planung ergeben.

Bezogen auf die neuen Nutzungen ist ist zu klären, welche Mindestlöschwassermenge in l/min für welchen Zeitraum unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 zur Verfügung zu stellen ist. Auch, inwiefern diese aus dem Trinkwassernetz oder unabhängig davon erfolgt. In diesem Zusammenhang ebenfalls, wie es sich mit Abständen zwischen Hydranten verhält (DVGW-Arbeitsblatt W 331).

Bis auf Weiteres ist davon auszugehen, dass dieser Bedarf aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden kann. Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge erfolgt durch die Stadt.

5.8 Sonstige Festsetzungen

Innerhalb des Plangebiets entstehen und befinden sich keine betriebsungebundenen Wohngebäude bzw. Wohneinheiten. Relevante neue Bedarfe an Einrichtungen wie Kindergärten, Kindertagesstätten, Schulen etc. sind aktuell nicht erkennbar. Weitere Belange werden durch die vorliegende Bauleitplanung, soweit heute bekannt, nicht relevant berührt.

5.9 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Zur Sicherung der Planungsziele werden gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit Artikel 81 (2) der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einige grundlegende örtliche Bauvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte nach § 9 (1) BauGB mit Blick auf die oben genannten Planungsziele um Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden, der Dachlandschaft und der von Werbeanlagen. Die Regelungen sollen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sowie mit Blick auf das geplante Vorhaben und die Örtlichkeit sinnvoll und verhältnismäßig ausgestaltet werden sowie die Gestaltungsfreiheit der Marktbetreiber nicht übermäßig einengen. Zu den nachfolgenden Punkten sollen, soweit als städtebaulich erforderlich erachtet, Regelungen getroffen werden.

Vor dem Satzungsbeschluss ist festzulegen, inwieweit die planungsrechtlichen Sicherungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch entsprechende Regelungen und Verpflichtungen im Durchführungsvertrag ergänzt werden sollen. Grundsätzlich sind zunächst die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans maßgebend.

5.9a | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- Fassadengestaltung
Die Fassadengestaltung ist im Grundsatz dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Sofern aus Sicht der Stadt Wallenfels vertiefende Regelungen für erforderlich gehalten werden, erfolgen diese im Durchführungsvertrag.
- Dachgestaltung
Das festgesetzte Flachdach mit einer Dachneigung von 0 - 5° entspricht der Vorhabenplanung. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen / PV-Module sind als ökologisch sinnvolle Elemente ausdrücklich zulässig.
- Solaranlagen / PV-Module
Für alle Dachflächen gilt:
Solaranlagen / PV-Module, deren maximale Aufstellhöhe in der Oberkante 0,5 m überschreitet, sind mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenkante nach innen versetzt aufzustellen. Aufgestellte Anlagen, mit einer Oberkante höher als 1,5 m, sind unzulässig. Zielsetzung aus stadtgestalterischer Sicht ist, hierdurch im Umfeld die Einsehbarkeit entsprechender technischer Anlagen aus Erdgeschossbereichen zu mindern.
Ergänzend wird allgemein für kollektorfähige Flächen auf Punkt 6.6 „Klimaschutz und Klimaanpassung“ verwiesen.

5.9b | Werbeanlagen

Werbeanlagen können im Sinne einer gestalterischen Qualitätssicherung sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben. Im dem vorliegenden Bebauungsplan soll daher vorhabenbezogen eine Beschränkung der Werbeanlagen vorgenommen werden. Grundsätzliches Ziel ist es, bei der Ausgestaltung der Vorgaben zu Werbeanlagen einen Kompromiss zwischen der kommunalen Gestaltungs- und Ortsbildpflege auf der einen und dem berechtigten privaten Interesse von Gewerbetreibenden an Werbung zur Kontaktaufnahme mit dem Kunden auf der anderen Seite zu erreichen.

Bezogen auf das Vorhaben sind Werbeanlagen vorrangig in den Randbereichen der B173 betroffen, da diese als zentrale Hauptverkehrsachse im städtebaulichen Gefüge eine hohe Frequenz an Kraftfahrzeugen aufweist und daher stadtgestalterisch besonders zu gewichten ist.

- Grundsätzlich gilt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung sind unzulässig. Dies dient dazu, den Umfang von Werbeanlagen zu reduzieren.
- Im Hinblick auf den Anbringungsort an Gebäuden sind Werbeanlagen nur bis zur Oberkante Außenwand und hier nur direkt auf der Außenwand, d. h. nicht auskragend zulässig. Dadurch soll die optische Vorrangstellung des Gebäudes gegenüber den angebrachten Werbeanlagen unterstützt werden. Werbeanlagen sind am Gebäude zur Parkplatzfläche B173 und zur Bahnhofstraße vorgesehen.
- Als freistehende Werbeanlage ist im Einfahrtsbereich der Bahnhofstraße ein freistehender Pylon vorgesehen. Grundsätzlich sind Belange der Verkehrssicherung zu berücksichtigen (z. B. keine Sichtbeeinträchtigung im Ein- bzw. Ausfahrtsbereich). Unter anderem soll durch eine Begrenzung der Blick auf die Gebäude gewährleistet bleiben und die Eingrünungsstreifen in den Straßenrandbereichen von einer baulichen Inanspruchnahme so weitreichend wie möglich freigehalten werden.
- Bei der Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen ist die Verwendung von grellen Farbtönen, Leucht-, Reflex- und Signalfarben unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind ebenfalls unzulässig. Werbeanlagen mit Farbwahl und Beleuchtung können das Ortsbild beeinträchtigen. Darüber hinaus besteht die Gefährdung, dass Verkehrsteilnehmer durch auffällige, sich ändernde Werbung abgelenkt werden. Aus diesem Grund werden insbesondere „grelle“ Farben, die eine deutlich negative Signalwirkung entfalten können und mit denen typischerweise Verkehrsschilder und Lichtsignalanlagen im Straßenverkehr assoziiert werden, ausgeschlossen. Ebenso sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung ausgeschlossen. Hierzu zählen u. a. Blinklichtanlagen, Wechsellichtanlagen, Gegenlichtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen sowie angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und -intensität wechselt.
- Sonstige Werbeanlagen sind zunächst grundsätzlich unzulässig und bedürfen einer Abstimmung und entsprechender Regelungen mit der Stadt Wallenfels.

Grundsätzlich ist aufgrund der vorhabenbezogenen Planung festzustellen, dass die Werbeanlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt sind. Das berechnete

Interesse der Gewerbetreibenden an Eigenwerbung wird durch die ohnehin bestehenden Möglichkeiten insgesamt als ausreichend erachtet. In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass nicht nur die Örtlichkeit, sondern auch die Gewerbetreibenden selber von den positiven Auswirkungen auf das Gesamtbild profitieren.

Sofern aus Sicht der Stadt Wallenfels vertiefende Regelungen für erforderlich gehalten werden, erfolgen diese im Durchführungsvertrag.

5.9c | Ausdrückliche Hinweise zu örtlichen Bauvorschriften

Es wird darauf hingewiesen, dass Zuwiderhandlungen gegen die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit Artikel 79 (1) Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) festgesetzten örtlichen Bauvorschriften Ordnungswidrigkeiten darstellen und mit Bußgeldern geahndet werden können. Daher wird im Sinne einer kooperativen und zielgerichteten Zusammenarbeit generell eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Wallenfels empfohlen.

6. Belange des Umweltschutzes

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen umweltprüfungspflichtig (UP-pflichtig). Basierend auf der aktuellen Rechtslage ist für die Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des Bauleitplans und des Vorhabens zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist Grundlage der behördlichen Umweltprüfung und bildet dabei gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht wird hier erst zum Entwurf des Bebauungsplans als Teil II der Begründung erarbeitet und beigelegt. Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1), der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und die der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB werden genutzt, um Hinweise zu sammeln und die Untersuchungsziele und -tiefe der Umweltprüfung zu bestimmen.

Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) Nr. 7 sind im Rahmen der Umweltprüfung die folgenden Schutzgüter zu berücksichtigen: Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter. Ferner sind auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete zu berücksichtigen.

Es wird die bestehende Umweltsituation im Bereich des Plangebiets ermittelt und bewertet (Basisszenario; Bestand). Dazu werden die Informationen aus Datenbanken und aus der Literatur ausgewertet. Weiterhin werden Biotoptypen kartiert und sonstige Erhebungen (z. B. Fauna) berücksichtigt, die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und die Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Vorhabens

prognostiziert (Konfliktanalyse). Auch sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung etwaiger Beeinträchtigungen zu erarbeiten.

Anhand der zu ermittelnden Bestandssituation im Untersuchungsgebiet können die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt werden.

Nach dem bislang ermittelten Sachstand und Erkenntnissen aus den bereits durchgeführten Planungen und Verfahren werden durch diese Bauleitplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet, die z. B. durch die Wahl eines anderen Standorts oder eine grundlegende Modifikation des Plankonzepts vermieden werden könnten. Möglicherweise relevant auftretende Umweltauswirkungen können nach bisheriger Kenntnis wirksam verringert oder ausgeglichen werden.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans können Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden sein. Unvermeidbare Eingriffe werden gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch die Eingriffsbilanzierung im Sinne des § 15 BNatSchG quantifiziert. Sofern erforderlich, sind diese durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung des ökologischen Wertes der Bestandssituation mit der Planungssituation. Aus der Differenz ergibt sich der Bedarf an ökologischer Aufwertung, der durch entsprechende landschaftsökologische Maßnahmen zu tilgen ist.

Anhand der zu ermittelnden Bestandssituation im Untersuchungsgebiet können die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt werden (Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung). Die Prognose erfolgt unter Einbeziehung der gemäß Planungsstand vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Die Grünfläche wird aufgrund des geplanten Nahversorgungszentrum mit ergänzenden Erschließungsanlagen zu Teilen dem Naturhaushalt entzogen. Daher werden voraussichtlich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für den artenschutzrechtlichen Ausgleich Maßnahmen erforderlich werden. Im Verfahren sind Minderungsmaßnahmen innerhalb und Ausgleichsmaßnahmen und -flächen außerhalb des Plangebiets zu prüfen und zu verankern.

Schutzgebiete im Sinne des Landschafts- oder Naturschutzes sind nicht betroffen.

6.3 Artenschutz

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote. Diese Zugriffsverbote umfassen

- das Töten und Verletzen wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG),
- eine erhebliche Störung wild lebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG),

- und das Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) sowie
- das Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten zu beschädigen (§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG).

Somit können sich potenzielle Betroffenheiten primär aus einem baubedingten Tötungs- und Verletzungsrisiko sowie aus dem dauerhaften Verlust von Lebensräumen ergeben. Daneben sind auch bau- oder betriebsbedingte Störungen (z. B. Lärm, Licht) denkbar. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werden können. Das Eintreten der Verbotstatbestände ist durch Vermeidungsmaßnahmen und, sofern erforderlich, durch Ausgleichsmaßnahmen abzuwenden.

Der Großteil der südlichen Teilfläche liegt als extensives Grünland vor, während auf der nördlichen Teilfläche unterschiedliche Gehölzanordnungen vorhanden sind. Somit sind auch unterschiedliche Lebensraumtypen gegeben.

Bereits heute bestand für zahlreiche Arten die Möglichkeit, bei eventuellen Störungen in den sich nördlich, westlich und östlich anschließenden Landschaftsraum auszuweichen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes hat das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) eine Liste der planungsrelevanten Arten in Bayern sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Wallenfels liegt in der kontinentalen (EZK) Biogeografischen Regionen Deutschlands.

Für das Messtischblatt 5734 (Wallenfels) sind in einer Internetabfrage vom 04.01.2024 in der Gesamtbetrachtung 13 Säugetiere, 43 Vogelarten, 2 Kriechtiere und 3 Schmetterlingsarten aufgeführt. Hierbei erfolgte keine Feingliederung nach dem im Plangebiet vorliegenden Lebensraumtyp.

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand Kontinental
Säugetiere	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	ungünstig/unzureichend
Säugetiere	Castor fiber	Europäischer Biber	günstig
Säugetiere	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	ungünstig/unzureichend
Säugetiere	Felis silvestris	Wildkatze	ungünstig/unzureichend
Säugetiere	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	günstig
Säugetiere	Myotis myotis	Großes Mausohr	ungünstig/unzureichend
Säugetiere	Myotis nattereri	Fransenfledermäuse	günstig
Säugetiere	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	ungünstig/unzureichend
Säugetiere	Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	ungünstig/unzureichend
Säugetiere	Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermäuse	ungünstig/unzureichend
Säugetiere	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	günstig
Säugetiere	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermäuse	günstig
Säugetiere	Plecotus auritus	Braunes Langohr	günstig
Vögel	Accipiter gentilis	Habicht	Brutvorkommen: ungünstig/unzureichend
Vögel	Aegolius funereus	Raufußkauz	Brutvorkommen: günstig
Vögel	Alauda arvensis	Feldlerche	Brutvorkommen: ungünstig/schlecht
Vögel	Alcedo atthis	Eisvogel	Brutvorkommen: günstig

Vögel	Anser anser	Graugans	Brutvorkommen: günstig, Rastvorkommen: günstig
Vögel	Anthus trivialis	Baupieper	Brutvorkommen: ungünstig/schlecht
Vögel	Apus apus	Mauersegler	Brutvorkommen: ungünstig/unzureichend
Vögel	Bubo bubo	Uhu	Brutvorkommen: günstig
Vögel	Buteo buteo	Mäusebussard	Brutvorkommen: günstig, Rastvorkommen: günstig
Vögel	Carduelis carduelis	Stieglitz	Brutvorkommen: ungünstig/unzureichend
Vögel	Ciconia ciconia	Weißstorch	Brutvorkommen: günstig, Rastvorkommen: günstig
Vögel	Ciconia nigra	Schwarzstorch	Brutvorkommen: günstig, Rastvorkommen: günstig
Vögel	Cinclus cinclus	Wasseramsel	Brutvorkommen: günstig
Vögel	Columba oenas	Hohltaube	Brutvorkommen: günstig
Vögel	Corvus corax	Kolkrabe	Brutvorkommen: günstig
Vögel	Coturnix coturnix	Wachtel	Brutvorkommen: ungünstig/unzureichend
Vögel	Delichon urbicum	Mehlschwalbe	Brutvorkommen: ungünstig/unzureichend
Vögel	Dryocopus martius	Schwarzspecht	Brutvorkommen: günstig
Vögel	Emberiza citrinella	Goldammer	Brutvorkommen: günstig, Rastvorkommen: günstig
Vögel	Falco tinnunculus	Turmfalke	Brutvorkommen: günstig, Rastvorkommen: günstig
Vögel	Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper	Brutvorkommen: günstig, Rastvorkommen: günstig
Vögel	Glaucidium passerinum	Sperlingskauz	Brutvorkommen: günstig
Vögel	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Brutvorkommen: ungünstig/unzureichend, Rastvorkommen: günstig
Vögel	Lanius collurio	Neuntöter	Brutvorkommen: günstig
Vögel	Lanius excubitor	Raubwürger	Brutvorkommen: ungünstig/schlecht, Rastvorkommen: ungünstig/unzureichend
Vögel	Linaria cannabina	Bluthänfling	Brutvorkommen: ungünstig/schlecht, Rastvorkommen: ungünstig/unzureichend
Vögel	Mergus merganser	Gänsesäger	Brutvorkommen: günstig, Rastvorkommen: günstig
Vögel	Milvus milvus	Rotmilan	Brutvorkommen: günstig, Rastvorkommen: günstig
Vögel	Passer domesticus	Hausperling	Brutvorkommen: ungünstig/unzureichend
Vögel	Perdix perdix	Rebhuhn	Brutvorkommen: ungünstig/schlecht, Rastvorkommen: ungünstig/schlecht
Vögel	Phalacrocorax carbo	Kormoran	Brutvorkommen: günstig, Rastvorkommen: günstig
Vögel	Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger	Brutvorkommen: ungünstig/schlecht
Vögel	Picus canus	Grauspecht	Brutvorkommen: ungünstig/unzureichend
Vögel	Picus viridis	Grünspecht	Brutvorkommen: günstig
Vögel	Saxicola rubetra	Braunkehlchen	Brutvorkommen: ungünstig/schlecht, Rastvorkommen: ungünstig/unzureichend
Vögel	Scolopax rusticola	Waldschnepfe	Brutvorkommen: günstig
Vögel	Spinus spinus	Erlenzeisig	Brutvorkommen: ungünstig/unzureichend
Vögel	Streptopelia turtur	Turteltaube	Brutvorkommen: ungünstig/schlecht
Vögel	Strix aluco	Waldkauz	Brutvorkommen: günstig
Vögel	Sturnus vulgaris	Star	Brutvorkommen: günstig, Rastvorkommen: günstig
Vögel	Sylvia communis	Dorngrasmücke	Brutvorkommen: günstig
Vögel	Sylvia curruca	Klappergrasmücke	Brutvorkommen: ungünstig/unzureichend
Vögel	Vanellus vanellus	Kiebitz	Brutvorkommen: ungünstig/schlecht, Rastvorkommen: ungünstig/schlecht
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	ungünstig/unzureichend
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	ungünstig/unzureichend
Schmetterlinge	Phengaris arion	Thymian-Ameisenbläuling	ungünstig/schlecht

Schmetterlinge	Phengaris nausithous	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	ungünstig/unzureichend
Schmetterlinge	Phengaris teleius	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	ungünstig/schlecht

Das vom Bayerischen Landesamt für Umwelt entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Es liegen aktuell keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor.

Ob ein Erfordernis eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und damit verbunden einer artenbezogenen Darlegung von Zugriffsverboten oder eines Maßnahmenkonzepts gegeben ist, ist im weiteren Verfahren und auch in Anbetracht der zukünftigen Planungsinhalte mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu prüfen.

Die zuständigen Stellen werden ausdrücklich aufgefordert, vorab im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 4 (1) BauGB bereits sachdienliche Stellungnahmen abzugeben.

Voraussichtlich werden im Entwurf des Bebauungsplans hier Inhalte zum

- Maßnahmenkonzept Artenschutz,
- zur Vorgehensweise bei der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und
- zur Einschätzung der Auswirkungen der entwickelten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter

zu ergänzen sein.

6.4 Geländeprofil und Boden

6.4a | Bodennutzung

Die Planungsgrundlagen werden unter Punkt 3.6 *Bodenschutz und Flächenverbrauch* behandelt.

Das Planvorhaben sieht weitreichend eine Überplanung einer Grünfläche vor, die sich im untergenutzten Delta zwischen Bundesstraße und Silberberg befindet. Zugleich wird sie durch eine Fuß- und Radwegefäche geteilt.

Beansprucht wird der Boden für das Gebäude sowie die dazugehörigen Park- und Erschließungsflächen des Nahversorgungszentrum.

Grundsätzlich sind heute fruchtbare Böden vorhanden, die jedoch aufgrund der Größe und der Restfläche nicht aktiv land- oder forstwirtschaftlich bewirtschaftet werden.

Bei Neuversiegelung sind die Vorgaben zur Grundflächenzahl (GRZ) einzuhalten.

Im Hinblick auf den allgemein gebotenen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die Entwicklung des Standorts wird die gewerbliche Vorprägung der Umgebung aufgenommen und die innerstädtische Nahversorgungsfunktion mit Blick auf die Zukunft gestützt bzw. gesichert. Im Sinne des Bodenschutzes wird dadurch gleichzeitig einer Versiegelung von Flächen in der freien Landschaft entgegengewirkt.

Zur Begrenzung der Beeinträchtigung natürlicher Böden im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen ist zudem auf eine Beschränkung der begleitenden Bautätigkeitsmaßnahmen (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) hinzuwirken. Grundsätzlich sind die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten) einzuhalten.

6.4b | Geländeprofil, Erdbewegungen und Grundwasserschutz

Im Grundsatz nimmt die neue Planung die bereits entwickelte Geländehöhe sowie das vorliegende Geländeprofil auf. Lediglich im nördlichen Randbereich zum Silberberg ist eine Geländeanpassung für das Gebäude anzugleichen. Niveaubezogene Erdbewegungen sind daher nicht in relevanter Größe zu erwarten. Daher werden besondere Auswirkungen im Hinblick auf den Grundwasserschutz ebenfalls nicht erwartet.

6.5 Gewässer- und Hochwasserschutz

Die Planungsgrundlagen zum Gewässer- und Hochwasserschutz werden unter Punkt 3.6 „Gewässer, Wasserschutzgebiet und Hochwasserschutz“ behandelt.

Das nächstgelegene Gewässer ist der in einer Entfernung von ca. 35 m östlich verlaufende „Leutnitz-Bach“. Südlich der B173 verläuft der „Wilde Rodebach“. Erkennbar sind natürliche Oberflächengewässer nicht von der Planung betroffen.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines *vorläufig gesicherten* oder *festgesetzten Überschwemmungsgebiets*.

Hinsichtlich der Kapazitäten für die Aufnahme von Niederschlagswasser in das bestehende Kanalnetz werden keine Probleme erwartet, gleichwohl ist dieser Sachverhalt im Verfahren zu prüfen. Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet. Der Drosselwert ist mit den betroffenen Stellen im Verfahren zu klären.

In der Gesamtbetrachtung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser zu erwarten.

6.6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Ein Klimaschutzkonzept für die Stadt Wallenfels liegt nicht vor. Grundsätzlich hält es die Stadt für geboten, bereits in der Bauleitplanung Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung sowie einer effizienten Energienutzung durch die Vorbereitung geeigneter Maßnahmen zu unterstützen.

Dies begründet sich u. a. aus den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB), wonach gemäß § 1a Nr. 5 „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden muss. (...)“. In der planerischen Umsetzung sieht das BauGB Möglichkeiten zur Festsetzung entsprechender Maßnahmen in § 9 (1) vor. Aufgrund der sich perspektivisch ändernden klimatischen Rahmenbedingungen sind frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel zu berücksichtigen.

Der Bauleitplanung nachfolgend ist auf der Ebene der konkreten Projektplanung auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der jeweils gültigen Fassung hinzuweisen. Bei möglichen Maßnahmen muss der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet nicht gegeben sein.

Das Plangebiet liegt im direkten Übergang vom Siedlungsbereich in die Landschaft. Durch die Planung und Umsetzung des Nahversorgungszentrums gehen durch Hochbauten, Erschließungsflächen etc. Freiflächen mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Diese Flächen weisen aufgrund ihrer Lage und Nutzung grundsätzlich eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion auf. Da sich das Plangebiet an der westlichen Spitze des Siedlungsraums befindet und sowohl westlich, nördlich und östlich unmittelbar keine Bebauung angrenzt, ist der Effekt jedoch nicht so relevant, wie wenn sich die Fläche innerhalb des Siedlungsraums befinden würde. Somit bleiben die klimatischen Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und auf das unmittelbare Umfeld begrenzt.

Extensive Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Installation von Solaranlagen / PV-Modulen sind klimatisch sinnvoll und erwünscht. Die grundsätzliche Voraussetzung hierfür schafft die Festsetzung eines Flachdachs mit einer Dachneigung von 0 - 5°.

Zum Entwurf werden im Rahmen des Umweltberichts ergänzende Ausführungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sowie ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

7. Umsetzung der Bauleitplanung

7.1 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nach Baugesetzbuch voraussichtlich nicht erforderlich und sollen auf freiwilliger Basis erfolgen. Aktuell erfolgen Regelungen im Zusammenhang der Grundstücksbelange zwischen der Stadt Wallenfels und dem Investor.

7.2 Flächenbilanz

Teilfläche: Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt und Bäcker	ca.	9.244 m²
davon		
Hauptgebäude	ca.	2.810 m ²
Zufahrten, Aufstellflächen für LKW, PKW-Parkplätze, Überdachungen, Flächen für Einkaufswagen und sonstige versiegelte Flächen	ca.	5.199 m ²
Unversiegelte private Flächen	ca.	1.235 m ²
Teilfläche: Discountmarkt	ca.	5.947 m²
davon		
Hauptgebäude	ca.	1.679 m ²
Zufahrten, Aufstellflächen für LKW, PKW-Parkplätze, Überdachungen, Flächen für Einkaufswagen und sonstige versiegelte Flächen	ca.	2.972 m ²
Unversiegelte private Flächen	ca.	1.296 m ²

Unversiegelte private Flächen (Stadt)	ca. 1.475 m²
Öffentliche Verkehrsfläche (inklusive Begleitgrün)	ca. 2.355 m²
Plangebiet gesamt	ca. 19.020 m²

7.3 Finanzielle Auswirkungen

Die vorliegende Vorhabenplanung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung eines Nahversorgungsstandorts. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Planverfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet und fachlich von der Stadt Wallenfels begleitet.

Vor Satzungsbeschluss ist zudem gemäß § 12 BauGB zwischen der Stadt und Vorhabenträger der sogenannte *Durchführungsvertrag* abzuschließen. Weiterhin ist vor dem Satzungsbeschluss der Grundstückskaufvertrag mit der Stadt Wallenfels abzuschließen.

Die Kosten für die Verlegung der Stromleitung werden durch die Bayernwerk Netz GmbH getragen.

Sofern Optimierungen im äußeren Straßennetz im Hinblick auf Verkehrsfluss und Sicherheit erforderlich werden sollten, ist eine Kostenübernahme zwischen den maßgebenden Stellen und den (Haupt-)Verursachern zu klären.

Unmittelbare Kosten entstehen der Stadt Wallenfels durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nach heutigem Kenntnisstand nicht.

7.4 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Die Vorhabenfläche ist bis zur Rechtskraft dieses Bebauungsplans oder ähnlichen Satzung planerisch als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.

Mit Rechtskraft ist der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen maßgebend.

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

8.1 Verfahrensablauf

Der nachfolgend dargelegte Verfahrensablauf soll vorrangig auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) die formalen Schritte bei der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ dokumentieren. Im Hinblick auf weitere Facetten des Verlaufs wird auf Punkt 4.3 „*Planverfahren*“ verwiesen.

In der Sitzung des Stadtrates vom 18.03.2024 erfolgte der Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wallenfels sowie der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“.

Angestrebter weiterer Verlauf:

Es ist vorgesehen die frühzeitigen Beteiligungen gemäß der §§ 3(1), 4(1) und 2(2) BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ durchzuführen. Bei § 3 (1) BauGB handelt es sich um die Beteiligung der Öffentlichkeit, bei § 4 (1) BauGB um die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und bei § 2 (2) BauGB um die der Nachbarkommunen. Der Vorentwurf und die frühzeitigen Beteiligungen dienen u. a. zur Absteckung des erforderlichen Untersuchungsrahmens für erforderliche Gutachten und sonstige Prüfungen.

Der weitere Ablauf wird entsprechend des Verfahrensfortschritts ergänzt.

8.2 Planentscheidung

Durch die Ertaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts geschaffen. Gegenstand ist die zu einer Vorhabenfläche - Nahversorgungszentrum“, auf der unterschiedliche Marktflächen mit zugehörigen Werten für maximale Verkaufsflächen festgesetzt sind. Es liegt eine Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 2.785 m² vor.

Um das zukünftige Nahversorgungszentrum insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächen, der Gestaltung sowie der Lärmauswirkungen verträglich in die Örtlichkeit einbinden zu können, wird gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Dementsprechend werden ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag Bestandteil der Planung.

Das Verfahren wird in einem Vollverfahren inklusive Umweltbericht durchgeführt, der im nächsten Verfahrensschritt (Entwurf) als Teil II der Begründung beigefügt wird.

Nach den bislang vorliegenden Informationen und bebauungsplanbezogenen Untersuchungsergebnissen werden die in einem bauleitplanerischen Vollverfahren getroffenen planungsrechtlichen Vorgaben als geeignet angesehen, den Gewerbestandort bedarfsgerecht zu entwickeln.

Die Bebauungsplanaufstellung folgt den Intentionen und Darstellungen des Regionalplans Oberfranken-West, wonach Wallenfels grundsätzlich eine Funktion als Grundzentrum hat. Aufgrund der veralteten Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan, wird der Flächennutzungsplan in der 2. Änderung im Parallelverfahren geändert. Im Ergebnis wird die vorliegende Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen sein.

Darüber hinaus geht die Stadt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander davon aus, dass an dem gewerblich geprägten Standort, bei besonderer Berücksichtigung der nachbarlichen Schutzansprüche, die Belange des Immissionsschutzes, des Verkehrs, des Artenschutzes und der relevanten Umweltbelange auf der Ebene des Bebauungsplans angemessen und ausreichend zu berücksichtigen sind. Im Ergebnis der erörterten, zentralen Ziele und Rahmenbedingungen wird die vorliegende Bauleitplanung für vertretbar und im Sinne der Planungsziele der Stadt Wallenfels für grundsätzlich sinnvoll erachtet.

Wallenfels, den

Jens Korn
(Bürgermeister)

In fachlicher Begleitung der Stadt Wallenfels erstellt durch:

Enderweit+Partner GmbH 

Mühlenstraße 31 | D-33607 Bielefeld
Fon: 0521.96662-0 | Fax: 0521.96662-22
E-Mail: stadtplanung@enderweit.de

Dipl.-Ing. Werner von Beeren
Architekt/Stadtplaner AKNW

M.Sc. Jonas Schmidt
Stadtplaner AKNW

B.A. Lukas Ebert
Stadtplanung