



Stadt Wallenfels

2. Änderung des Flächennutzungsplans

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen

Verfahrensstand Entwurf
12. September 2025

In fachlicher Begleitung der Stadt Wallenfels erstellt durch:

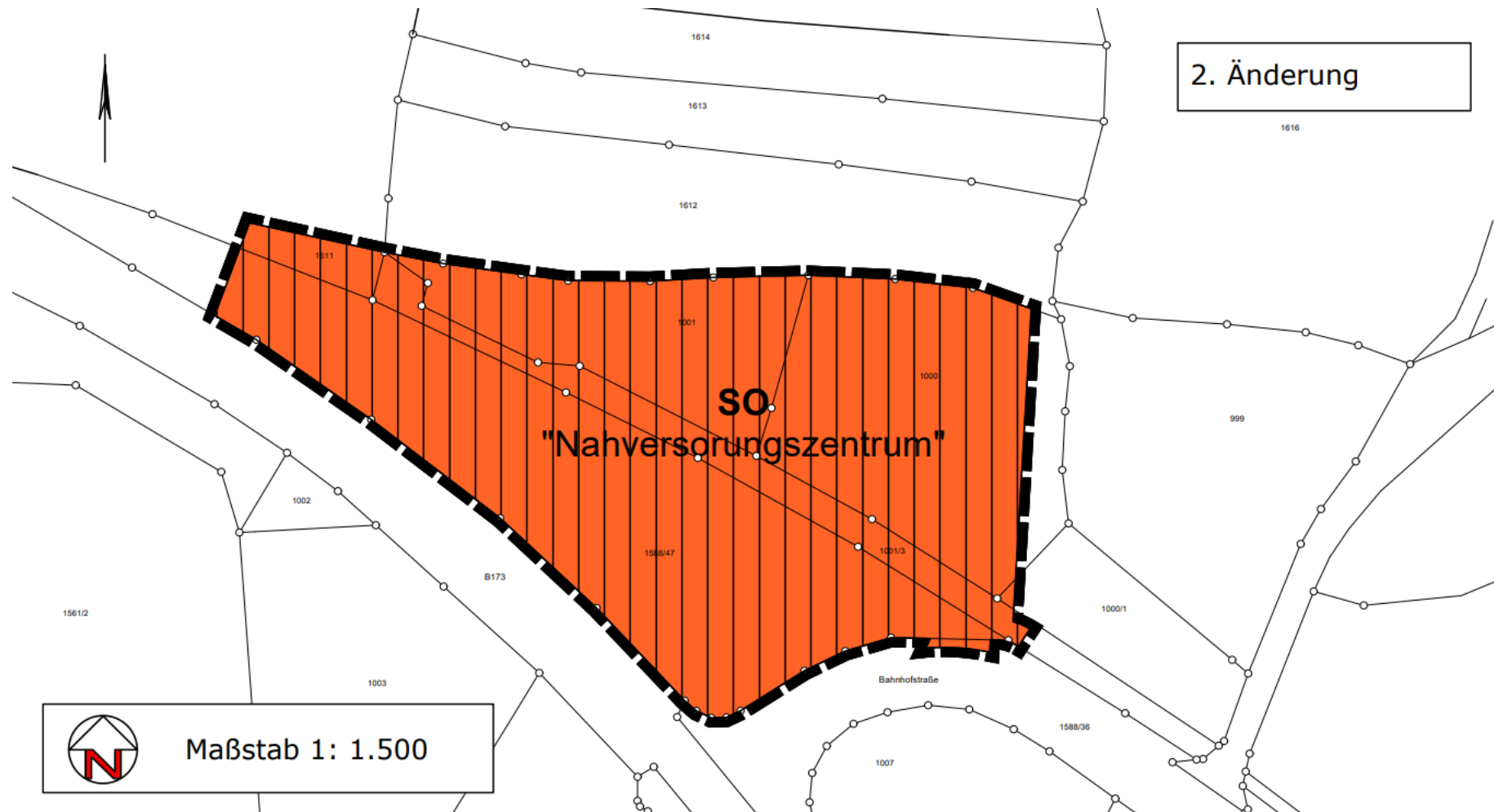
Enderweit+Partner GmbH 
HOCHBAU · STÄDTEBAU · PROJEKTENTWICKLUNG
MÜHLENSTRASSE 31 · 33607 BIELEFELD · TELEFON: 0521/966620
E-MAIL: STADTPLANUNG@ENDERWEIT.DE · WWW.ENDERWEIT.DE

Verfahrensstand: Vorentwurf / frühzeitige Beteiligung, März 2024)



2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wallenfels

Verfahrensstand: Entwurf, Juli 2025



Prüfungsergebnis

mit Beschlussvorschlägen zur Abwägung über Stellungnahmen aus der Beteiligung

- A. der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- B. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Auswertung der Beteiligungsverfahren

Der Rat der Stadt Wallenfels hat in seiner Sitzung vom 18.03.2024 den Beschluss zur Einleitung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wallenfels sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ gefasst. In gleicher Sitzung wurde die Verwaltung beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß den § 3 (1) und § 4 (1) / 2 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom **29.04.2024 bis einschließlich 07.06.2024** durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung gingen Stellungnahmen ein, die nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet, abgewogen und soweit vertretbar im Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Auf der Grundlage des Vorentwurfs und der frühzeitigen Beteiligungen wurde nunmehr der Entwurf des Bebauungsplanes entwickelt, auf dessen Grundlage dann die Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt werden soll.

Hinweis: Die nachfolgenden Stellungnahmen wurden inhaltlich unverändert übernommen und lediglich im Schriftformat vereinheitlicht.

A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
---	---	keine	---

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB gingen keine Stellungnahmen zum Verfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ein.

B) Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 (1) / 2(2) BauGB

Laufende Nummer	Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme zu § 4 (1) / 2 (2) BauGB	Stellungnahme zu § 4 (2) / 2 (2) BauGB
T01	Regierung von Oberfranken	05.06.2024, 07.06.2024	
T02	Landratsamt Kronach	07.05.2024, 05.06.2024	
T03	Wasserwirtschaftsamt Kronach	05.06.2024	
T04	Staatliches Bauamt Bamberg	07.06.2024	
T05	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach	15.05.2024	
T06	Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken	-	
T07	Fernwasserversorgung Oberfranken	02.05.2024	
T08	Bayernwerk Netz GmbH	30.04.2024	
T09	Deutsche Telekom Technik GmbH	24.05.2024	
T10	Handwerkskammer für Oberfranken		
T11	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Kulmbach	02.05.2024	
T12	Bayerischer Bauernverband Kreisgeschäftsstelle Kronach	27.05.2024	
T13	Kreisheimatpfleger Dr. Robert Wachter	-	
T14	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	-	
T15	Kreisbrandinspektor	26.05.2024	
T16	Katholisches Pfarramt	-	
T17	Markt Marktrodach	-	
T18	Markt Steinwiesen	-	
T19	Stadt Schwarzenbach am Wald	24.05.2024	
T20	Markt Presseck	-	
T21	Gemeinde Geroldsgrün	18.06.2024	
T22	Behindertenbeauftragter des Landkreises Kronach	-	
T23	Polizeiinspektion Kronach	-	
T24	Vodafone GmbH	06.06.2024	
T25	Thüga SmartService GmbH	-	

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
T01	Regierung von Oberfranken Sachgebiet 24 05.06.2024	Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung teilen wir zur betreffenden Planung Folgendes mit:	Inhaltlich bezieht sich die Gesamtstellungnahme auf das konkrete Vorhaben des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“. Die Flächennutzungsplanänderung ist formal vorbereitend für die vorhabenbezogene Bebauungsplanung.
T1.1		Die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in Kapitel 5.3 geregelt. Die Stadt Wallenfels ist als Grundzentrum eingestuft und damit gemäß Ziel 5.3.1 LEP ein grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten geeigneter Standort.	Dass die Stadt Wallenfels als <u>Grundzentrum</u> eingestuft ist und damit gemäß Ziel 5.3.1 des im Landesentwicklungsprogramm Bayerns grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten ein geeigneter Standort ist, wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag zu T1.1:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T1.2		Der fragliche Planbereich kann als noch integrierte Lage im Sinne von Ziel 5.3.2 LEP angesehen werden. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen.	Dass der Planbereich als integrierte Lage im Sinne von Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayerns (LEP) angesehen werden kann, wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag zu T1.2:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T1.3		Zu den beabsichtigten Verkaufsflächen ist festzustellen, dass Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig sind. Unter der Voraussetzung, dass für den Lebensmittel-, Discounter- und Getränkemarkt jeweils betriebliche Eigenständigkeit angenommen werden kann, besteht im Hinblick auf die Erfordernisse von Ziel 5.3.3 LEP in Verbindung mit Ziel 5.3.1 LEP Einvernehmen.	Dass im Hinblick auf die Erfordernisse von Ziel 5.3.3 des LEP in Verbindung mit Ziel 5.3.1 des LEP unter Voraussetzung einer betrieblichen Eigenständigkeit der Märkte Einvernehmen besteht, wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag zu T1.3:</u>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
T1.4		• Bezüglich des zusätzlich zu oben genannten Betriebseinheiten hier geführten Backshops wird auf das Urteil des VGH München vom 07.02.2023 (s. Anlage) hingewiesen, wonach zu der Verkaufsfläche eines großflächigen Lebensmittelmarktes auch die im Eingangsbereich liegende Fläche für einen Backshop mit Sitzbereich gehört. Die beigefügten Stellungnahmen aus baurechtlicher (SG 32) sowie städtebaulicher (SG 34) Sicht leiten wir mit der Bitte um Kenntnisnahme und Berücksichtigung zu. Vielen Dank und freundliche Grüße Anlage: VGH München, Urteil vom 07.02.2024 – 1 N 21.22	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dass nach dem Urteil des VGH München vom 07.02.2023 zu der Verkaufsfläche eines großflächigen Lebensmittelmarktes auch die im Eingangsbereich liegende Fläche für einen Backshop mit Sitzbereich gehören, wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag zu T1.4:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T1.5	Regierung von Oberfranken Sachgebiet 32 05.06.2024	<u>Baurechtliche Stellungnahme</u> Die Beurteilung beschränkt sich auf grundsätzliche und offenkundige Gesichtspunkte. Eine vollständige Beurteilung muss dem LRA und den zuständigen Fachbehörden und -stellen vorbehalten bleiben. Auf folgendes wird hingewiesen: Erforderlichkeit: Das Grundstück Flnr. 1000 ist im Planfeststellungsbeschluss der Regierung v. Ofr. v. 07.07.1986 Az. 225-4354.20-7/85 ("Ausbau der B 173 Kronach - Hof zw. Erlabrück und Wallenfels") als Ausgleichs- und Ersatzfläche dargestellt. Auch wenn durch nachfolgenden Planfeststellungsbeschluss der Regierung v. Ofr. v.	Die vorgebrachte Stellungnahme behandelt die Verlagerung der bestehenden Ausgleichs- und Ersatzfläche, die im Ökoflächenkataster für den Straßen- und Wegebau der B173 verzeichnet ist. Die Verlagerung der Ausgleichs- und Ersatzfläche ist Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ zu klären. Auf Ebene der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist kein Handlungsbedarf erkennbar. Gleichwohl wird nachfolgend dargelegt, wie im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans inhaltlich mit den vorgebrachten Inhalten umgegangen wird: Das komplette Flurstück 1000 ist 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

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
T1.6	Regierung von Oberfranken Sachgebiet 32 05.06.2024	31.08.2000 Az. 225-4354.20-2/98 ("Bau der Ortsumgehung Wallenfels im Zuge der B 173") u.a. die Trassenführung im fraglichen Bereich geändert wurde, besitzt der Planfeststellungsbeschluss nach wie vor Gültigkeit. Ob überhaupt und - wenn ja - unter welcher rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzung eine Verlagerung dieser Ausgleichfläche möglich ist - wie unter Ziff. 3.4 der Begründung genannt - ist mit dem Staatlichen Bauamt BA, dem LRA KC und der Regierung v. Ofr. abzustimmen. Eigentümer ist die Bundesrepublik Deutschland. Kommt eine Verlagerung der Ausgleichsfläche nicht in Betracht, ist die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich und damit unzulässig. Wir empfehlen daher dringend, diese Abstimmung zeitlich vor der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Bei dem Grundstück handelt es sich ferner um eine geschützte Biotopfläche. Die Zulässigkeit der Überplanung der Biotopfläche ist mit dem LRA KC abzustimmen. Art der Nutzung: Bei den weiteren Planungen ist das Urteil des BayVHG v. 07.02.2023 Az 1 N 21.22 zu beachten (s. Anlage): Hierzu möchten wir u.a. auf folgendes hingewiesen: Bezüglich der Art der Nutzung wird gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die Festsetzung eines "Gebietstyps" nach §§ 2 -11 BauNVO	am 07.07.1986 von der Regierung Oberfranken mit dem Entwicklungsziel Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur und Moor genehmigt. Zur <u>Verlagerung der bestehenden Ausgleichs- und Ersatzfläche</u>, erforderlich durch die Platzierung des Nahversorgungsvorhabens, hat eine Abstimmung mit den betroffenen Stellen stattgefunden. Der Ersatz ist auf einer Fläche der Stadt Wallenfels vorgesehen. Dabei handelt es sich um das Flurstück Nr. 195 in der Gemarkung Schnaid. Dabei handelt es sich bislang um eine naturferne Abgrabungs- und Aufschüttungsfläche, gelegen östlich angrenzend der Straße Lochenmühle und westlich eines Nadelwaldgebiets. Auf der ca. 900 m² großen Fläche befinden sich zwei ineinander übergehende Teiche, die mit Wasser aus einem nordwestlich gelegenen, namenlosen Bach und Hangwasser gespeist werden. Diese sind durch sogenannte „mesophile Hecken und Gehölze“ sowie Einzelbäume zu ergänzen. Mesophile Hecken und Gehölze sind Pflanzenstrukturen, die mäßig feuchte Standorte bevorzugen und eine wichtige Rolle im Ökosystem spielen. Sie sind Lebensraum für viele Tierarten und bieten Schutz vor Witterungseinflüssen. Die Maßnahme ist im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzusichern. <u>Beschlussvorschlag zu T1.5:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt. Zur Bewertung des geplanten Nahversorgungszentrums im Hinblick auf die landes- und regionalplanerischen Vorgaben als auch die Auswirkungen des geplanten Betriebs wurde zur Entwurfsfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH eine <u>Auswirkungsanalyse</u> erstellt.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		verzichtet. Dies darf jedoch nicht zur Umgehung der Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO führen: Sondergebiete für Lebensmitteleinzelhandel sind gem. § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m Ziff. 5.3.1 u. 5.3.2 LEP (in nicht zentralen Orten wie hier) u. a .in der Regel nur dann zulässig, wenn - Eine Verkaufsfläche von 1.200 m² nicht überschritten wird und - Die Errichtung an einem städtebaulich integrierten Standort erfolgt. VK: Getränkemarkt sowie Café/Backshop sind damit vom Lebensmittelmarkt baulich so zu trennen, dass sie als eigenständige Anlagen auch zu unterschiedlichen Betriebszeiten getrennt genutzt werden können. Dies setzt insbesondere einen eignen Eingang, eine eigene Anlieferung sowie eigene Nebenräume (insb. Personalräume) voraus. Nach der Planungsskizze unter Ziff. 4.2 der Begründung scheint dies nicht gegeben. Lage: Die Standortentscheidung wird unter Ziff. 3.9 der Begründung vorrangig mit der Anbindung an die B 173 begründet. Die getroffenen Aussagen zur fehlenden Flächenangeboten in integrierter Lage erscheinen zwar nachvollziehbar, sind jedoch zu konkretisieren.	Dass im Hinblick auf die <u>Verkaufsflächenbetrachtung</u> Getränkemarkt sowie Café/Backshop vom Lebensmittelmarkt baulich so zu trennen sind und dass sie als eigenständige Anlagen auch zu unterschiedlichen Betriebszeiten getrennt genutzt werden können, wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der Auswirkungsanalyse halten die einzelnen Betriebseinheiten die Vorgaben der Bayerischen Landesplanung hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche ein. Das Landesentwicklungsprogramm-Ziel (LEP-Ziel) 5.3.1 wird durch das Vorhaben erfüllt. Die Begründung wurde unter Punkt 3.10 „Landes- und regionalplanerische Überprüfung“ auch hinsichtlich der Erläuterungen zur <u>integrierten Lage</u> und zu fehlenden Flächenangeboten ergänzt. Fehlende Flächenangebote sind auf den erhöhten Flächenbedarf der Nutzung und der begrenzten Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke zurückzuführen. Die Auswirkungsanalyse kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen und topographischen Gegebenheiten, der Standort als städtebaulich integriert einzustufen ist. Das LEP-Ziel 5.3.2 wird durch das Vorhaben erfüllt. <u>Beschlussvorschlag zu T1.6:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
T1.7		Abwägung: Im Aufstellungsverfahren sind - auch - mögliche Auswirkungen auf die im FNP dargestellte, teilweise überplante, nordöstlich liegende und bisher noch nicht verwirklichten Wohnbauflächen zu prüfen. Die Begründung enthält hierzu keine Aussagen. In der Begründung fehlen ferner Aussagen dazu, welchen konkreten Auswirkungen die Stadt Wallenfels mittelfristig auf sowohl bestehende Einzelhandelsbetriebe im Ortskern als auch auf den bestehenden benachbarten Netto-Markt (Weiterbetrieb/Leerstrand/mögliche Nachnutzung) erwartet. Dies ist im weiteren Verfahren zu ermitteln, abzuwägen und in der Begründung zu dokumentieren.	Entsprechend der zwischenzeitlich fehlenden konkreten Umsetzungsoption für einen zweiten Markt und die daraus resultierende Zurücknahme des Geltungsbereichs des Bebauungsplans an der Ostseite, wurde zur Entwurfsfassung flächengleich auch der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans angepasst. Dennoch ist seitens der Verwaltung angestrebt, im Zuge der parallel von der Stadt verfolgten <u>grundsätzlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans</u> die nun östlich angrenzenden Flächen (Flurstück-Nrn. 999 sowie 1000 und 1000/1 jeweils teilweise, Gemarkung Wallenfels) ebenfalls als Sonderbaufläche darzustellen. Eine genaue Zweckbestimmung und gegebenenfalls weitere Inhalte sind im Rahmen einer konkreten Projektentwicklung oder der unmittelbar anstehenden grundsätzlichen Überarbeitung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Wallenfels vorgesehen. Zur Bewertung des geplanten Nahversorgungszentrums im Hinblick auf die landes- und regionalplanerischen Vorgaben, als auch auf die Auswirkungen des geplanten Betriebs wurde zum Entwurf der vorliegenden Bauleitplanung eine <u>Auswirkungsanalyse</u> von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erstellt. Ergänzend wird auf die zusammengefassten Ergebnisse dieser Analyse unter Punkt 3.10 der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans, als auch auf die Analyse als solche verwiesen.
T1.8		Stellplätze - Die Flächen für Stellplätze sowie die Zu- und Abfahrten sind auch in den B-Plan zu übernehmen.	<u>Beschlussvorschlag zu T1.7:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt. Inhaltlich nimmt die Stellungnahme Bezug auf Inhalte, die vor allem den parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan betreffen:

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		- Stellplatzflächen sollten, soweit wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen, versickerungsfähig angelegt werden. - Die Stellplätze sollten eingegrünt und begrünt werden.	<u>Stellplätze</u> werden in der zeichnerischen Festsetzung des vorhaben-bezogenen Bebauungsplans durch eine „Fläche für die verkehrliche Erschließung (VE), inklusive Stellplätze, Anlieferung und deren Zufahrten, sowie für Nebenanlagen“ flächig gekennzeichnet. Die genaue Anordnung kann wiederum dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) entnommen werden. Eine zusätzliche nachrichtliche Kennzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen wird für nicht erforderlich gehalten, da die Kennzeichnung der Gesamtfläche ausreicht und im Detail die Gefahr einer Überfrachtung von Inhalten besteht. <u>Bereiche für Zu- und Abfahrten</u> werden entsprechend zum Entwurf dargestellt. Im Hinblick auf den Komfort und die Geräuschentwicklung beim Bewegen von Einkaufswagen sind glatte und durchgängige Oberflächen zwingend erforderlich. Auch der Sicherheit bei etwaigen Gehbeeinträchtigungen ist dies hilfreich. Eine <u>Versickerung von Oberflächenwasser</u> ist aufgrund der Ergebnisse einer projektbezogenen Baugrunduntersuchung in März/April 2024 und der dabei vorgefundenen Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Regelungen werden deshalb hierzu nicht getroffen. Entsprechend der Weiterentwicklung von Projektentwicklung und vorhabenbezogenen Bebauungsplan fand eine Anpassung auch hinsichtlich der unversiegelten Flächen statt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht nunmehr grünordnerische Festsetzungen innerhalb der Stellplatzanlage und eine straßenseitige Einfassung mit Hecken vor. <u>Beschlussvorschlag zu T1.8:</u> Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T1.9	Regierung von Oberfranken Sachgebiet 34	<u>Vermerk</u> Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu o.g. Bauleitplan-verfahren der Stadt Wallenfels bringt	

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
	05.06.2024	das SG 34 Städtebau der Regierung von Oberfranken folgende Anregungen und Hinweise vor: • Die Stadt Wallenfels beabsichtigt am westlichen Ortseingang, nördlich des Kreuzungspunktes B173/Bahnhofstraße, die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums mit insgesamt rd. 2.800 m² Verkaufsfläche, bestehend aus - Lebensmittelmarkt (Edeka, 1.155 m² Verkaufsfläche) mit Bäcker (150 m² Verkaufsfläche), - Getränkemarkt (380 m² Verkaufsfläche) sowie - Discountmarkt (1.100 m² Verkaufsfläche) planungsrechtlich vorzubereiten. Die Vorhabenplanung sieht darüber hinaus 211 Stellplätze vor. Die Planung wurde durch den Vorhabenträger veranlasst, der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht liegt gegenwärtig noch nicht vor, wird jedoch gem. Begründung erstellt. Der Geltungsbereich umfasst rund 19.000 m² und stellt sich aktuell etwa je zur Hälfte als Wiese bzw. mit deutlichem Waldbestand dar. Es handelt sich um Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im deckungsgleichen Geltungsbereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Das Plangebiet ist derzeit als Wohnbau- und gewerbliche Baufläche bzw. Grün- und Waldfläche dargestellt. Die dargestellte Verkehrsführung entspricht nicht mehr der Realität und ist überholt.	Zum Entwurf fand aufgrund des Fehlens eines Betreibers im Ostteil eine Verkleinerung des Plangebiets auf die westliche Teilfläche statt. Dementsprechend haben sich die aufgeführten Zahlenwerte geändert: - Lebensmittelmarkt: ca. 1.179 m² Verkaufsfläche (VKF) - Getränkemarkt: ca. 538 m² VKF - Backshop: ca. 98 m² VKF Verkaufsfläche insgesamt: 1.815 m² - 129 PKW-Stellplätze Der Umweltbericht wurde zum Verfahrensstand Entwurf als Teil II der Begründung der FNP-Änderung hinzugefügt. Dieser kommt zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet. Voraussetzung ist, dass die aufgezeigten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen (vorgezogene funktionssichernde Maßnahmen) berücksichtigt werden. Möglicherweise relevant auftretende Umweltauswirkungen können nach bisheriger Kenntnis wirksam verringert oder ausgeglichen werden. Deckungsgleich zum Bebauungsplan findet für den gleichen Geltungsbereich die 2. Änderung des Flächennutzungsplans hin zu einem Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ statt. Wohnbaufläche und Verkehrsführung entfallen.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
T1.10		• Aussagen zur Nahversorgungssituation von Wallenfels einschl. Nachbarkommunen sowie die sich aus der Neuansiedlung ergebenden Veränderungen/Auswirkungen auf diese fehlen bisher in der Begründung und sind dringend zu ergänzen. Gerade vorhandene, innerörtliche und damit auch fußläufig erreichbare Versorgungsstrukturen sollten dringend erhalten und geschützt werden, da sie maßgeblich zu Belebung der Ortskerne beitragen. • In der Stadt Wallenfels befindet sich mit dem vorhandenen Netto-Discountmarkt (gegenüber dem Planareal) bereits ein	Im Rahmen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ wurde zur Entwurfsfassung von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH eine <u>Auswirkungsanalyse</u> erstellt. Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben städtebaulich und/oder versorgungsstrukturell relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 in erster Linie gegenüber Wettbewerbern wahrscheinlich sind, die sich in der Stadt Wallenfels selbst befinden. Die Möglichkeit einer Schließung des gegenüber dem Vorhabenstandort befindlichen Netto Lebensmittel-Discounters kann daher nicht ausgeschlossen werden. Diese mögliche Verdrängung findet jedoch im freien Wettbewerb statt. Durch das geplante Nahversorgungszentrum besteht die Möglichkeit einer deutlichen Aufwertung des Versorgungsangebots für die Bürger in Wallenfels (Getränkemarkt, Frischetheke, regionale Produkte etc.). Umsatzumverteilungen gegenüber Versorgungslagen außerhalb der Stadt Wallenfels fallen insgesamt auf einem beherrschbaren Niveau aus. Es wird nicht davon ausgegangen, dass durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in den Nachbargemeinden ausgelöst werden. Zur Vertiefung wird auf die Ergebnisse dieser Analyse in der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans unter Punkt 3.10, als auch auf die als Anlage dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügte Analyse verwiesen. Ein Handlungsbedarf auf Ebene der 2. Flächennutzungsplanänderung ist nicht erkennbar. <u>Beschlussvorschlag zu T1.9:</u> Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ursprünglich war im Plangebiet des parallel aufzustellenden Bebauungsplans ein neuer Standort für den angesprochenen Netto-Discountmarkt

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
T1.11		Nahversorger. Es ist zu vermuten, dass sich durch die Neuansiedlung von zwei neuen Märkten eine Schließung des Bestandsmarktes bzw. eine Verlagerung ergibt. Dies ginge mit einem Leerstand einher. Der Sanierung/Erweiterung des bestehenden Discount-Marktes sollte auch aus Gründen der Nachhaltigkeit dem Neubau vorgezogen werden. Wir weisen darauf hin, dass sich eine sinnhafte Folgenutzung der Einzelhandelsflächen einschl. darauf ausgelegten Erschließungs- und Stellplatzflächen in der Regel schwierig bis unmöglich gestaltet. Einen dauerhaften Leerstand oder eine Mindernutzung der Immobilie (z.B. als Lager oder Vergnügungsstätte) gilt es dringend zu verhindern. • Die hohe Anzahl der Stellplätze, die deutlich über dem regelmäßigen Bedarf liegt, und die Ausgestaltung der Stellplatzanlage (Abmessungen Stellplatz 2,75 x 5,00 m, Fahrspur 7,0 mm) führt zu einem hohen Flächenverbrauch. Wir bitten die Anzahl und die Anordnung zu überprüfen. Beispielsweise könnten durch eine Spiegelung des Discountmarktes die Anlieferungszone gemeinsam und flächenoptimiert verortet werden.	vorgesehen. Hiervon wurde nach dem Vorentwurf des Bebauungsplans von möglichen Betreibern Abstand genommen, sodass nunmehr zunächst nur noch ein Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt und Bäcker vorgesehen ist. Da durch das unterschiedliche Warenangebot verschiedene Zielgruppen angesprochen werden, ist derzeit nicht von einer Schließung des Netto-Markts und einem damit gegebenenfalls verbundenen, längerfristigen Leerstand auszugehen. <u>Beschlussvorschlag zu T1.10:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der parallel aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan weist 128 Stellplätze aus. Diese Anzahl entspricht den heute üblichen Anforderungen des geplanten Marktkonzepts. Da der ursprünglich vorgesehene Discountmarkt im Osten entfällt, reduziert sich der Stellplatzbedarf. <u>Beschlussvorschlag zu T1.11:</u> Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
T1.12		• Wir möchten dringend anregen, Festsetzungen oder vertragliche Vereinbarung zur verbindlichen Ausführung der Dachflächen als Gründach (extensive Dachbegrünung) mit paralleler Nutzung der Flächen zur Stromerzeugung zu treffen. Eine "Empfehlung" in dieser Hinsicht erscheint nicht ausreichend. Die Einzelhandelsnutzung lässt einen hohen Strombedarf für Heizung, Kühlung und techn. Anlagen (Gefrier- und Kühlanlagen)	Eine im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindliche <u>Festsetzung von Dachbegrünung</u> erscheint durch die Lage im Übergang zu ausgedehnten freien Landschaftsteilen für nicht erforderlich. Dies würde zudem einen weiteren relevanten Initialkostenfaktor darstellen. Die Umsetzung einer PV-Anlage ist grundsätzlich seitens des Vorhabenträgers angestrebt. Der Zeitpunkt der Umsetzung soll jedoch flexibel gehalten werden, daher erfolgt im Bebauungsplan lediglich eine

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
T1.13		erwarten, der bestenfalls vor Ort mittels PV-Anlage erzeugt werden sollte. Die großflächige, ohnehin als Flachdach geplante Dachfläche scheint hierfür sehr gut geeignet. Gründächer sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere, tragen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und wirken sich positiv auf das Lokalklima aus, dies insbesondere vor dem Versiegelungsgrad von 80 %. Darüber hinaus ergeben sich aus der Kombination von Gründach und PV-Anlage (Solares Gründach) Synergieeffekte (u.a. höherer Wirkungsgrad der Solarzellen durch Kühleffekt der Begrünung). Weiter sollten verbindliche Festsetzungen oder vertragliche Regelungen zur Gestaltung der Parkplatzflächen, der Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie der Fassadenbegrünung getroffen werden. Der Parkplatz sollte so gestaltet werden, dass er durch Baumpflanzungen gegliedert (und verschattet) wird (z.B. 1 großkroniger Baum je 10 Stellplätze) und die Parkplatzflächen versickerungsfähig ausgebildet (z.B. Rasenliner) oder in angrenzende Pflanzflächen (ggf. mittels Mulden-Rigolen-System) entwässert werden.	Festsetzung zur konstruktiven Vorbereitung des Daches (Stichwort „Dachkonstruktion von Hauptgebäuden“). Eine Verbindung von PV-Modulen und Gründach ist in jedem Fall frühzeitig auch im Hinblick auf Belange des Brand- und Versicherungsschutzes zu betrachten. Ein Handlungsbedarf auf Ebene der 2. Flächennutzungsplanänderung ist nicht erkennbar. <u>Beschlussvorschlag zu T1.12:</u> Der Stellungnahme wird im Grundsatz gefolgt. Im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie der damit einhergehenden Projektentwicklung erfolgte eine Anpassung der Stellplatzgestaltung sowie der Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Ein Handlungsbedarf auf Ebene der 2. Flächennutzungsplanänderung ist nicht erkennbar. Gleichwohl wird nachfolgend dargestellt, in welcher Weise im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den vorgebrachten Hinweisen umgegangen wurde: Hinsichtlich der Versickerung und Eingrünung sind innerhalb des Parkplatz-Bereichs Grünbeete und Baumpflanzungen vorgesehen. Auf eine Verwendung von Rasenliner oder Ähnlichem wird aufgrund der Zielsetzung einer uneingeschränkten Barrierefreiheit verzichtet. Von der Festsetzung einer Fassadenbegrünung wird abgesehen, da die besonnten Seiten von den umgebenden Straßen einsehbar sind und der Erkennbarkeit des Marktes dienen sollen (Stichwort „Corporate Identity“). Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der Ergebnisse einer projektbezogenen Baugrunduntersuchung in März/April 2024 und der dabei nachgewiesenen Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Regelungen werden deshalb hierzu nicht getroffen.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
T1.14		Werbeanlagen, Gebäude- und Freiflächengestaltung sind zur weiteren Beurteilung im Vorhaben- und Erschließungsplan nachvollziehbar darzustellen.	<u>Beschlussvorschlag zu T1.13:</u> Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans fand eine Anpassung auch hinsichtlich Werbeanlagen, Gebäude- und Freiflächengestaltung statt. Ein Handlungsbedarf auf der Ebene der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erkennbar.
T1.15		Wir bitten zudem die wesentlichen Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages (z.B. Durchführungsfrist) in der Begründung darzustellen. Zur einfacheren Beurteilung des Vorhabens, insbesondere auch für die Öffentlichkeit, sollte in Geländeschnitt ergänzt werden.	<u>Beschlussvorschlag zu T1.14:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich bezieht sich die Stellungnahme auf den innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu schließenden Durchführungsvertrag. Ein Handlungsbedarf auf Ebene der 2. Flächennutzungsplanänderung ist nicht erkennbar. Im Grundsatz sind die Inhalte der vorhabenbezogenen Planung in den Unterlagen des Bebauungsplans dargelegt. Die Inhalte werden in öffentlichen Sitzungen politisch behandelt. Im Rahmen der gemäß Baugesetzbuch vorgegebenen offiziellen Beteiligungen bestehen Möglichkeiten der Erörterung, Einsicht und der Abgabe von Stellungnahmen. Darüber hinaus wird der <u>Durchführungsvertrag</u> zwischen der Stadt Wallenfels und dem Vorhabenträger auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschlossen. Der Durchführungsvertrag selbst muss nicht in Gänze öffentlich ausgelegt oder veröffentlicht werden, da er nicht Teil der Satzung des Bebauungsplans ist. Er ist ein privatrechtlicher Vertrag, der lediglich sicherstellt, dass das Vorhaben wie im Bebauungsplan beschrieben durchgeführt wird. Er kann zudem Inhalte enthalten, die im Grundsatz als vertraulich zu bewerten sind (z. B.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
T1.16		Wir regen an, die Darstellung der Sondergebietsfläche im Flächennutzungsplan auf die überbaubare Fläche zu begrenzen.	wirtschaftliche Details, Fristen, Sicherheiten), wodurch eine vollständige Offenlegung datenschutzrechtlich problematisch sein kann. Eine vollständige Veröffentlichung ist somit nicht vorgeschrieben. Um die Lage des Vorhabens im Gelände zu verdeutlichen wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dort in der Begründung unter Punkt 4.2 „Städtebauliches Konzept und Vorhabenplanung“ eine Prinzipskizze aufgenommen. <u>Beschlussvorschlag zu T1.15:</u> Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Zu den Entwürfen von Bebauungsplan und 2. Änderung des Flächennutzungsplans fand eine deckungsgleiche Verkleinerung des Geltungsbereichs auf die westliche Teilfläche statt. Auch Parkplatz, Verkehrswege und Grünflächen gehören zum Vorhaben, daher wird der gesamte Bereich überplant. <u>Beschlussvorschlag zu T1.16:</u> Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
T1.17	Regierung von Oberfranken Bergamt 07.06.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, im angefragten Plangebiet sind im Bergamt Nordbayern keine Grubenbaue risskundig. Im Gemeindegebiet von Wallenfels ging jedoch umfangreicher alter Bergbau um. Das Vorhandensein hier nichtrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird gebeten, bei der Baugrunduntersuchung und der Bauausführung auf Anzeichen alten Bergbaus (z. B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten.	Dass im Geltungsbereich keine Grubenbaue risskundig sind, wird zur Kenntnis genommen. Die Information, dass bei der Baugrunduntersuchung und der Bauausführung auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten ist und ggf. dann das Bergamt Nordbayern zu verständigen ist, wird als Hinweis in die Begründung übernommen.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		Werden altberg-bauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.	<u>Beschlussvorschlag zu T1.17:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T2.1	Landratsamt Kronach Sachgebiet 30 07.05.2024	Die Änderung ist am westlichen Ortsrand von Wallenfels geplant. Aufgrund der bestehenden Ortsanbindung sowie der günstigen Lage für einen Einkaufsmarkt kann die Standortwahl nachvollzogen. Dabei sind mögliche Alternativstandorte für den Ort Wallenfels aufgrund der schwierigen topographischen Lage nur sehr eingeschränkt gegeben. Der Geltungsbereich tangiert kein Schutzgebiet nach Naturschutzrecht, aber gesetzlich geschützte Biotope sowie eine bestehenden Ausgleichsfläche für ein Straßenbauvorhaben. Bei einem gleichartigen und gleichwertigen Ausgleich ist eine Befreiung nach Naturschutzrecht möglich. Ein solcher Ausgleich ist im Rahmen des Bebauungsplanes nachzuweisen. Grundsätzlich wird dies auch als realistische eingeschätzt. Die Begründung ist noch um einen Umweltbericht zu ergänzen. Es bestehen somit keine grundsätzlichen Einwände bezüglich der Flächennutzungsplanänderung.	Die Nachvollziehbarkeit der getroffenen Standortwahl sowie die Einschätzung, dass eine naturschutzrechtliche Befreiung bei gleichwertigem Ausgleich im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich und realistisch ist, werden zur Kenntnis genommen. Umweltberichte wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Wallenfels im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sowie im Rahmen des Bebauungsplans erstellt und jeweils als Teil II beigelegt. <u>Beschlussvorschlag zu T2.1:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.
T2.2	Landratsamt Kronach Sachgebietsleitung Bauen 05.06.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, zum Flächennutzungsplanentwurf mit Planungsstand vom 11.03.2024 dürfen wir folgende Stellungnahme abgeben:	

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		1. Naturschutzrecht Die Änderung ist am westlichen Ortsrand von Wallenfels geplant. Aufgrund der bestehenden Ortsanbindung sowie der günstigen Lage für einen Einkaufsmarkt kann die Standortwahl nachvollzogen werden. Dabei sind mögliche Alternativstandorte für den Ort Wallenfels aufgrund der schwierigen topographischen Lage nur sehr eingeschränkt gegeben. Der Geltungsbereich tangiert kein Schutzgebiet nach Naturschutzrecht, aber gesetzlich geschützte Biotope sowie eine bestehende Ausgleichsfläche für ein Straßenbauvorhaben. Bei einem gleichartigen und gleichwertigen Ausgleich ist eine Befreiung nach Naturschutzrecht möglich. Ein solcher Ausgleich ist im Rahmen des Bebauungsplanes nachzuweisen. Grundsätzlich wird dies auch als realistisch eingeschätzt. Die Begründung ist noch um einen Umweltbericht zu ergänzen. Es bestehen somit keine grundsätzlichen Einwände bezüglich der Flächennutzungsplanänderung.	Die Nachvollziehbarkeit der getroffenen Standortwahl sowie die Einschätzung, dass eine naturschutzrechtliche Befreiung bei gleichwertigem Ausgleich im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich und realistisch ist, werden zur Kenntnis genommen. Auch, dass Alternativstandorte aufgrund der für den Ort Wallenfels schwierigen topographischen Lage nur sehr eingeschränkt gegeben sind. Gesetzlich geschützte Biotope sowie die für ein Straßenbauvorhaben bestehende Ausgleichsfläche sind nach Naturschutzrecht zu befreien. Umweltberichte wurden in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt der Stadt Wallenfels im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sowie im Rahmen des Bebauungsplans erstellt und sind den Begründungen als Teil II beigelegt. Dass im Ergebnis keine grundsätzlichen Einwände bezüglich der Flächennutzungsplanänderung bestehen, wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag zu T2.2:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
T2.3		2. Immissionsschutzrecht Ziel der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans ist es, in Wallenfels auf einer Freifläche Planungsrecht für ein Nahversorgungszentrum zu ermöglichen. 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. Als nächstgelegene relevante Immissionsorte sind die östlich des Plangebiets gelegenen Wohnhäuser im allgemeinen Wohngebiet „Reupoldsberg West“ - Am Reupoldsberg 25 (Flurnummer 2390) und 24 (Flurnummer 2359) sowie die laut Flächennutzungsplan als sich im Gewerbegebiet befindende betriebsgebundene Wohnnutzung Hammer 1a (Flurnummer 1003/3) festzustellen. Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unter Berücksichtigung eines Lärmgutachtens genauer betrachtet. Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans besteht damit aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis.	Dass mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans aus immissionsschutzfachlicher Sicht Einverständnis besteht, sofern die diesbezüglichen Belange durch ein Lärmgutachten berücksichtigt werden, wird zur Kenntnis genommen. Ein darüber hinausgehender Handlungsbedarf auf Ebene der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erkennbar. Zur Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geräusche, hervorgerufen durch die im Geltungsbereich geplante Einzelhandelsnutzung, wurde vom Ingenieurbüro Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB parallel zum Bauleitplanverfahren ein <u>Immissionsschutztechnisches Gutachten</u> erstellt (Immissionsschutztechnisches Gutachten, Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, Projekt Nr.: WLS-7140-01_E02, 21.05.2025). Die relevanten Immissionsorte wurden im schalltechnischen Gutachten berücksichtigt. Auch berücksichtigt der Gutachter Aussagen zur Vorbelastung und zu geplanten zusätzlichen Belastungen.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
T2.4		3. Abfallrecht Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht stehen dem Vorhaben 2. Änderung Flächennutzungsplan "Nahversorgungszentrum Leutnitztal", nichts entgegen. Wir weisen darauf hin, dass der Altlastenkataster des Landkreises Kronach die bekannten Altablagerungen und nachgewiesenen Untergrundkontaminationen umfasst. Die gewerblich genutzten Standorte sind nicht flächendeckend hinsichtlich ihres Kontaminationspotenzials erfasst worden. Daher können auf Grundstücken, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde, durchaus bisher unbekannte Bodenverunreinigungen vorhanden sein. Ebenso kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf Grundstücken bisher nicht lokalisierte Aufschüttungen oder Ablagerungen befinden. Sollte	Die vorliegende schalltechnische Begutachtung belegt, dass der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nahversorgungszentrum Leutnitztal" geplante Anlagenbetrieb im Hinblick auf schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche in keinem relevanten Konflikt mit den Ansprüchen der schutzbedürftigen Nachbarschaft steht. Auch liegt keine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein etwaiges nachgelagertes Verfahren vor. Festsetzungen zum Schallschutz, die sich auf planungsbezogenen Lärm beziehen, sind daher nicht erforderlich. <u>Beschlussvorschlag zu T2.3:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt. Mit Mitteilung vom 09.04.2025 (Aktenzeichen 27-173/10) wurde vom Landratsamt Kronach mitgeteilt, dass sich im Altlastenkataster des Landkreises Kronach keine Eintragungen zum Planbereich befinden. Der Hinweis zu möglichen Altablagerungen und Untergrundkontaminationen wird zur Kenntnis genommen. Sollte bei Erd- oder Betonarbeiten organoleptisch auffälliges Material bzw. Abfälle angetroffen werden, ist unverzüglich das Sachgebiet 27 im Landratsamt Kronach zu verständigen und eine entsprechende bodenschutz- bzw. abfallrechtliche Würdigung vorzunehmen. Der entsprechende Hinweis wurde in der Begründung ergänzt.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
T2.5		daher bei notwendigen Erd- oder Betonarbeiten organoleptisch auffälliges Material bzw. Abfälle angetroffen werden, so ist unverzüglich das Sachgebiet 27 im Landratsamt Kronach zu verständigen und eine entsprechende bodenschutz- bzw. abfallrechtliche Würdigung vorzunehmen. 4. Öffentliche Sicherheit Wir weisen darauf hin, dass zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Einvernehmen mit dem 1. Kommandanten der zuständigen Freiwilligen Feuerwehr eine genügende Anzahl von Unter- oder Überflurhydranten einzuplanen sind. Der genaue Standort bzw. die Lage der Hydranten ist mit dem 1. Kommandanten der Ortsfeuerwehr abzusprechen. Überflurhydranten sollte der Vorzug gegeben werden. Die Unterflurhydranten sind zu kennzeichnen und müssen auch im Winter einsatzfähig sein. 5. Brandschutz Die Stellungnahme von Herrn Kreisbrandinspektor Schnappauf liegt noch nicht vor. Es wird darauf Bezug genommen. Ansonsten besteht Einverständnis mit der Planung.	<u>Beschlussvorschlag zu T2.4:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt. Nach den vorliegenden Informationen kann den vorgenannten Anforderungen entsprochen werden. Ferner ist bis auf Weiteres davon auszugehen, dass dieser Bedarf aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden kann. Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge erfolgt durch die Stadt. <u>Beschlussvorschlag zu T2.4 Öffentliche Sicherheit:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Stellungnahme des <u>Kreisbrandinspektors Landkreis Kronach</u> ging am 26.05.2024 zur frühzeitigen Beteiligung ein. Sie ist unter der laufenden Nr. T15 aufzufinden. <u>Beschlussvorschlag zu T2.5:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T03	Wasserwirtschaftsamt Kronach 05.06.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, zum Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:	

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
T3.1		1. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen, vorsorgender Bodenschutz <u>1.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen</u> Der Vorhabensbereich liegt außerhalb uns bekannter Altlastenflächen. Schadensfälle aus Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind uns im betroffenen Gebiet ebenfalls nicht bekannt. Hinsichtlich etwaiger weiterer, ggf. noch nicht kartierter Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kronach empfohlen. Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. 11B5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach die Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten die erforderlichen Untersuchungen durchzuführen haben, um sich gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen.	Mit Mitteilung vom 09.04.2025 (Aktenzeichen 27-173/10) wurde vom Landratsamt Kronach mitgeteilt, dass sich im <u>Altlastenkataster</u> des Landkreises Kronach keine Eintragungen zum Planbereich befinden. Der Hinweis zum Mustererlass wird zur Kenntnis genommen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Anhaltspunkte für Altlasten bekannt.
T3.2		<u>1.2 Vorsorgender Bodenschutz</u> Durch Art. 12 BayBod8chG sind Staat, Gemeinden, Landkreise, Bezirke und sonstige juristische Personen des öffentlichen Rechts gesetzlich verpflichtet, vorbildhaft dazu beizutragen, dass die Zielsetzungen und Grundsätze des § 1 BBodSchG erreicht werden. Durch die Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes	<u>Beschlussvorschlag zu T3.1:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 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

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		Boden berührt (siehe auch BauGB, Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c). Deshalb sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Insbesondere sind hier Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Oberflächenabfluss, Wasserrückhalt, Grundwasserneubildung), die lokale Klimawirkung, Biodiversität (ober- und unterirdischer Lebensraum) und CO₂-Speicherung zu nennen. Bei der Planfläche sind zum großen Teil Böden mit hoch anstehendem Grundwassere vorhanden. Hier ist „unsichtbarer“ Retentionsraum im Boden verfügbar. Unterkellerungen und sonstige Eingriffe in das Grundwasser bzw. den Grundwasserschwankungsbereich sind daher auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Bei größeren Eingriffen mit hohem Flächenneuverbrauch wäre (s. §4 Abs.5 BBodSchV) für die entsprechenden Vorhaben eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) gemäß DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) erforderlich, die bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben basierend auf einem vorhabenbezogenen Bodenschutzkonzept die notwendigen Maßnahmen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen und der damit verbundenen Bodenqualität überwacht und sicherstellt. Die BBB wäre von der Planung, über die Erschließung bis zur Bauausführung zu beteiligen und kann helfen Entsorgungskosten einzusparen. In Anbetracht der gegebenen Verhältnisse kann auf	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. Auf Bebauungsplanebene sind bei der Neuversiegelung 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. Der Hinweis zur Begrenzung der Unterkellerungen und sonstigen Eingriffe in das Grundwasser bzw. in den Grundwasserschwankungsbereich, wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		eine BBB verzichtet werden. Es wird jedoch auf Punkt 5 der Vorgaben besonders hingewiesen. Folgende Vorgaben sind einzuhalten: 1. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und der kulturfähige Unterboden sind nach § 22 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des §8ff BBodSchV ortsnah möglichst innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit, z.B. landwirtschaftlich, zur Bodenverbesserung fachgerecht zu verwerten. 2. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken (z.B. Lärmschutzwall) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden. 3. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 6ff BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, ErsatzbaustoffVO ab 1.8.2023, sowie DepV) maßgeblich. 4. Unterkellerungen und sonstige Eingriffe in das Grundwasser bzw. den Grundwasserschwankungsbereich sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. 5. Für die verschiedenen Bauphasen (Erschließung, Bebauung), ist ein Bodenmanagementkonzept z.B. durch eine BBB (bodenkundliche Baubegleitung) zu erstellen (Massenbilanzen, Verwertungs-/Entsorgungskonzept). 6. Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten) DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau hier v.a. Hinweise zur	

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
T3.3		Vermeidung von Verdichtung), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben des § 6ff BBodSchV zu beachten. Im Übrigen. wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen: http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm Klärung von Detailfragen unter folgenden Links: ▪ FAQ zur BBodSchV https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/vollzug/fag_bbodschv.htm ▪ FAQ: Umgang mit Bodenmaterial https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/fag_bodenaushub/index.htm ▪ FAQ: Mineralische Abfälle und Beprobung https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/fag_beprobung/index.htm 2. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete Der Vorhabensbereich liegt außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener Wasserschutzgebiete und auch außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsflächen. Auf die Wasserversorgung wird in den vorliegenden Unterlagen nicht eingegangen.	<u>Beschlussvorschlag zu T3-Vorsorgender Bodenschutz:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt. Dass der Vorhabensbereich außerhalb festgesetzter oder vorgeschlagener <u>Wasserschutzgebiete</u> und auch außerhalb von <u>wasserwirtschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsflächen</u> liegt, wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Menge und Qualität wird durch die Stadt Wallenfels gewährleistet, die ihr Trinkwasser vollständig von der Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO) bezieht. Eine Trinkwasserleitung der FWO verläuft östlich des Plangebietes, ein Abgabeschacht der FWO befindet sich ebenfalls östlich des Plangebietes auf der Flur-Nummer 1877 Gem. Wallenfels. Im westlichen und südöstlichen Vorhabensbereich liegen grundwasserbeeinflusste Böden vor (Bodenkomplex der Gley-Vega und Vega-Gley aus schluffig-lehmigen Flußsedimenten), sodass mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen ist. Auch aufgrund der Nähe zur wilden Rodach (Gewässer II. Ordnung) und Leuschnitz (Gewässer III. Ordnung) ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Nach unseren Kenntnissen liegen keine aktuellen Daten aus Grundwasseraufschlüssen vor, jedoch zeigen Messungen im Zuge von Baugrunduntersuchungen aus dem Jahr 2001 in der näheren Umgebung Flurabstände des Grundwassers von 1,2 - 3,0 m. Die exakten Grundwasserverhältnisse sind ggf. durch eine Baugrunduntersuchung zu ermitteln. Hierfür ist eine Bohranzeige nach § 49 WHG in Verbindung mit Art. 30 BayWG beim zuständigen Landratsamt einzureichen. Den Brandschutz bitten wir mit der Stadt Wallenfels und dem zuständigen Kreisbrandrat abzustimmen.	Aussagen zur <u>Wasserversorgung</u> wurden in der Begründung unter Punkt 5.6b -soweit erforderlich- ergänzt. Danach kann die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Menge und Qualität durch die Stadt Wallenfels gewährleistet werden, die ihr Trinkwasser vollständig von der Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO) bezieht. Die Hinweise zur <u>Bodenbeschaffenheit</u> und zu erhöhten <u>Grundwasserständen</u> werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung - soweit erforderlich - ergänzt. Es wurde bereits im März/April 2024 vom Ingenieurbüro GeoConsult Nordbayern GmbH eine Baugrunduntersuchung vorgenommen, mit dem Ergebnis, dass der überplante Bereich als Wassersensibel einzustufen ist. Hinsichtlich des <u>Brandschutzes</u> sind die entsprechenden Stellen am Verfahren beteiligt. <u>Beschlussvorschlag zu T3-Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete:</u>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		3. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz . Der Vorhabensbereich liegt außerhalb des Entwässerungsbereiches der Abwasseranlage Wallenfels. Die Entwässerung in Wallenfels erfolgt in etwa in gleichen Teilen im Misch- als auch im Trennsystem. Im Bereich des Planungsgebietes ist in der Nähe ein Gebiet welches im Trennsystem entwässert, als auch ein vorhandener Mischwasserkanal. Nachdem der Vorhabensbereich außerhalb des aktuell gültigen Entwässerungsbereiches der Stadt Wallenfels liegt, ist das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wasserrechtlich nicht behandelt. <u>Schmutzwasser</u> Die Einleitung des Schmutzwassers in den vorhandenen Mischwasserkanal ist grundsätzlich möglich. Dabei ist die vorgesehene Erweiterung des Planungsbereiches bei den weiteren Planungen für die Mischwasserbehandlung in Wallenfels mit zu berücksichtigen. <u>Niederschlagswasser</u> Wird durch das Planungsgebiet keine neue Einleitungsstelle geschaffen, bedarf es keiner erneuten Genehmigung für das Einleiten von Niederschlagswasser. Das Einleiten von zusätzlichem Niederschlagswassers in den örtlichen Kanal ist mit dem Kanalnetzbetreiber abzustimmen. In jedem Fall ist die erweiterte Entwässerungsfläche in den folgenden Planungen mit zu berücksichtigen.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Dass der Vorhabenbereich außerhalb des aktuell gültigen <u>Entwässerungsbereiches der Stadt Wallenfels</u> liegt und das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser daher wasserrechtlich nicht behandelt ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Einleitung des <u>Schmutzwassers</u> ist in den bestehenden Mischwasserkanal vorgesehen. Nach den vorliegenden Informationen kann dieser ebenso wie das weitere Entsorgungssystem die anfallenden Mengen aufnehmen. Im Rahmen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ wurde eine Baugrunduntersuchung vom Ingenieurbüro GeoConsult Nordbayern GmbH erstellt. Diese kommt zum Ergebnis, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser in die anstehenden Böden zum einen aufgrund der zu geringen Grundwasser-Flurabstandes, zum anderen aufgrund den zu erwartenden niedrigen Durchlässigkeiten gemäß den Anforderungen des ATV Merkblattes A 138 nicht möglich ist.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		Sodass die Vorgaben des 8 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) berücksichtigt werden, ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht über die kommunale Abwasseranlage entsorgt wird, ist folgendes zu beachten: Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist bei nicht öffentlich entsorgten Bauvorhaben durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Das auf den Dachflächen bzw. den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone hat dabei Vorrang vor der linienförmigen oder punktuellen Versickerung bzw. der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer. Dazu muss die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens überprüft werden. Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist auf folgendes hinzuweisen: Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG. Hierfür sind beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Abs. 1 WHG in Verbindung mit Art. 15 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) notwendig. Dies gilt nicht, wenn und soweit die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser unter die Erlaubnisfreiheit nach § 46 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung	Im Juni 2025 ist mit dem Ziel der Einleitung des <u>Niederschlagswassers</u> in die Leutnitz von der ARTEK Consulting GmbH aus Filderstadt ein Fachbeitrag erstellt worden. Hieraus abzuleiten ist der „<i>Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in die Leutnitz und weiter in die Wilde Rodach</i>“. Hierin wurden nochmals die Bodenverhältnisse und die Möglichkeiten einer Versickerung betrachtet. Eine geeignete Versickerungsmöglichkeit liegt unverändert nicht vor. Angestrebt ist daher, dass auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und über eine Verrohrung gedrosselt in die Leutnitz abzuleiten. Die erforderlichen Nachweise und Anträge sind aufbauend auf die vorgenannten Ausarbeitungen zu erbringen.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		(NWFreiV) und den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung fällt. Dies gilt ebenfalls nicht bei gemeingebräuchlicher Einleitung in Oberflächenwasser nach § 25 Nr. 1 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) in der jeweils gültigen Fassung. In diesem Zusammenhang prüft der sachkundige -Planer der Entwässerungsanlage, ob die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern von Niederschlagswasser vorliegen. Die o. g. Technischen Regeln (NWFreiV mit TRENGW) grenzen dabei die erlaubnisfreie Benutzung ab und geben Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der Entwässerungsanlagen vor. Falls beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich werden, sind diese beim Landratsamt Kronach unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen in 4-facher Ausfertigung zu beantragen. Für die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wird dabei insbesondere auch auf die fachlichen Vorgaben - des DWA Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), - des DWA Arbeitsblattes A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) und - des DWA Arbeitsblattes A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer)	

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		- des DWA Arbeitsblattes A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) hingewiesen. <u>Hinweis:</u> Bei der Planung der Oberflächenableitung aus versiegelten Flächen sind klimawandelbedingte Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse zu berücksichtigen. Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke muss weiterhin gegeben sein. Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen. Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, dass bei weiteren Planungen und Berechnungen für die Abwasseranlage Wallenfels sicherzustellen ist, dass die vorgesehenen Planungsgebiete in der aktuellen Schmutzfrachtberechnung entsprechend dem gewählten Entwässerungsverfahren berücksichtigt werden und die Auswirkung der geplanten Baugebiete auch auf die Auslastung der Kläranlage zu überprüfen ist. Das Wasserwirtschaftsamt weist weiterhin darauf hin, dass der Anschluss von sogenannten Hausdrainagen an das Kanalnetz untersagt ist. 4. Oberirdische Gewässer und Starkregen Der Vorhabensbereich liegt außerhalb vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete oder festgesetzter Überschwemmungsgebiete.	Die Hinweise zu zunehmenden Starkregenereignissen und dass die Entwässerung landwirtschaftlicher Grundstücke weiterhin gewährleistet werden muss, wird zur Kenntnis genommen. Die Einleitung des Schmutzwassers ist in den bestehenden Mischwasserkanal vorgesehen, der dies nach den vorliegenden Informationen ebenso wie das weitere Entsorgungssystem inklusive der Kläranlage aufnehmen kann. Der Hinweis, dass der Anschluss von sogenannten Hausdrainagen an das Kanalnetz untersagt ist, wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. <u>Beschlussvorschlag zu T3- Abwasserentsorgung, Gewässerschutz:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vorhabenfläche außerhalb vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, festgesetzter Überschwemmungsgebiete liegt und dass auch keine Fließgewässer vorhanden sind.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		Im Vorhabensbereich befinden sich keine Fließgewässer. Das Bauvorhaben befindet sich jedoch zum Teil im „Wassersensiblen Bereich der Wilden Rodach (vgl. Umweltatlas Bayern, Themenbereich „Naturgefahren“ unter https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/), der den natürlichen Einflussbereich des Wassers kennzeichnet, in dem es zu Überschwemmungen durch Ausuferungen oder zu einem Wasserabfluss infolge von extremen Niederschlagsereignissen („Sturzflut“) kommen kann. Wir weisen darauf hin, dass gemäß 8 & 37 WHG der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser (auch des nicht aus Quellen stammenden Wassers) auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf. Nachteilige Auswirkungen auf das örtliche Abflussgeschehen und die Hochwasserrückhaltung sind grundsätzlich zu vermeiden. Zur Unterstützung eines kommunalen Starkregenrisikomanagements wurden am 1. Februar 2024 durch das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz ergänzend zu den Hochwassergefahren- und risikokarten die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (unter https://s.bayern.de/hios) veröffentlicht. Die Hinweiskarte liefert erste Anhaltspunkte für mögliche Überflutungen infolge von Starkregen. Sie gibt Hinweise von Sturzflutgefahren, die in gemeindlichen Planungen und Konzeptionen für künftige Bauvorhaben, Bewirtschaftungsweisen und zur bedarfsweisen	Der Hinweis, dass das Bauvorhaben sich zum Teil im „Wassersensiblen Bereich der Wilden Rodach“ befinde, wird in die Begründung unter Punkt 6.5 aufgenommen. Der Hinweis, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser auf tiefer liegende Grundstücke nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf, wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall wird von solch einer Gefahrenlage nicht ausgegangen, da im Norden das Gelände ansteigt und sich im Südwesten, Süden und Südost Straßen befinden. Auf der Ostseite liegt das vorerst verbleibende, unbebaute Grundstück und dort neigt sich das Gefälle ebenso wie von dem östlich angrenzenden Wirtschaftsweg zur Bahnhofstraße. Zum Starkregen erfolgten zum Entwurf durch die ARTEK Consulting GmbH aus Filderstadt vorhabenbezogen ergänzende Betrachtungen und Abstimmungen, die entsprechend aufgenommen wurden. Im Hinblick auf Starkregenereignisse ist relevant, dass sich das Plangebiet teilweise im sogenannten wassersensiblen Bereich der Wilden Rodach befindet. Dieser Bereich verläuft in Ost-West-Richtung entlang des bestehenden Gehwegs. Auf Basis eines digitalen Geländemodells (DGM), das aus einer terrestrischen Geländeaufnahme erstellt wurde, konnten die überflutete Fläche (ca. 1.894 m²) sowie das Rückstauvolumen bei Starkregenereignissen (ca. 1.200 m³) ermittelt werden. Das durch die

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		Fortschreibung der Alarm- und Einsatzpläne in den Gemeinden mittelbar Berücksichtigung finden können. Aus der. Hinweiskarte geht hervor, dass die Vorhabensfläche bzgl. Oberflächenabfluss und Sturzflut relevant sein könnte. Das lässt sich aus der Topographie der Planungsfläche ableiten und insbesondere auch aus dem Umstand, dass sich in der Hinweiskarte im nordwestlichen Bereich der Planungsfläche eine große Geländesenke bzw. ein großer Aufstaubereich befindet, die bzw. der sich von einem bestehenden Stillgewässer aus weitläufig in südöstliche Richtung erstreckt (Geländesenke/Aufstaubereich verläuft auf einer Länge von ca. 136 m nördlich am bestehenden Rad- und Wanderweg entlang). Diese Geländesenke bzw. dieser Aufstaubereich kann ggf. einen 'großen Einfluss auf das örtliche Abflussgeschehen bei Starkregen haben. Eine Begradigung von Geländesenken sowie eine großflächige Versiegelung von Flächen, die für die Schaffung des geplanten Nahversorgungszentrums voraussichtlich erforderlich sein wird, führt grundsätzlich dazu, dass das Niederschlagswasser nicht mehr durch das natürliche Geländere Relief abgebremsst wird und auch nicht mehr vor Ort versickern kann. Die dadurch entstehenden konzentrierten Niederschlagswasserabflüsse können insbesondere aufgrund der hier vorliegenden Hangneigung zu einer Verschärfung der örtlichen Abflusssituation bei Starkregen führen (insbesondere mögliche Auswirkung auf die angrenzende Bundesstraße B 173, das Gewerbegebiet nordwestlich von Wallenfels sowie das geplante Nahversorgungszentrum selbst). Der Oberflächenabfluss infolge von Starkregen wurde in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt.	geplante Baumaßnahme entfallende Rückstauvolumen, das überbaut werden soll, beträgt rund 900 m³. Es wurde ein Entwässerungskonzept entwickelt, das den Abfluss in Richtung des Gewässers begrenzt und die Starkregengefahr mindert. Geplant ist der Einbau eines Rückstaukanals mit einem Fassungsvermögen von 142 m³ unterhalb der Stellplätze. Zusätzlich dient die Parkplatzfläche im westlichen Bereich des zukünftigen Marktes als Rückhaltefläche mit einem weiteren Volumen von etwa 120 m³. Die Grünfläche zwischen dem bestehenden und dem neu geplanten Gehweg umfasst rund 800 m² und kann im Starkregenfall gezielt überflutet werden. Dort können bis zu 300 m³ Regenwasser zurückgehalten, teilweise versickert und verdunstet werden. Das von Norden abfließende Wasser aus dem angrenzenden Außengebiet wird durch die dort vorhandenen bewaldeten Hangflächen reduziert, was zu einem geringeren Oberflächenabfluss führt. Die Geländemodellierung entlang der Nordseite des Gebäudes wird so gestaltet, dass bestehende natürliche Abflusswege nicht beeinträchtigt werden und der Wasserabfluss weiterhin in natürlicher Richtung erfolgen kann.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		<u>Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen. Zur Reduktion des Oberflächenabflusses könnten dann ggf. abflussverzögernde Maßnahmen erforderlich werden.</u> Zur angemessenen Berücksichtigung von Sturzflutgefahren in der Bauleitplanung wird auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ (www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasserstarkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf) verwiesen. Evtl. vorhandene weitere Entwässerungs- und Wegseitengräben sind in ihrer Funktion als lokale Vorflut zu erhalten oder wieder ausreichend hydraulisch leistungsfähig herzustellen.	<u>Beschlussvorschlag zu T2.1-3:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T04	Staatliches Bauamt Bamberg 07.06.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.g. Bauleitplanung bzw. zu den beiden E-Mails vom 29. April 2024 (2. Änderung des Flächennutzungsplans + Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“) nehmen wir wie folgt Stellung:	Nach eingehender Prüfung der zwischenzeitlich vorgelegten Planunterlagen sowie des Verkehrsgutachtens, teilte das Staatliche Bauamt Bamberg in der Stellungnahme vom 07.05.2025 (Zeichen: StBABA-S12-4323.09476184-2-1/4) mit, dass auf die Belange der Bundesstraße 173 im Abschnitt 700 <u>keine Einwände gegen die Umsetzung</u> der vorgesehenen Planung mehr bestehen.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		1. Die Bauverbotszone (§ 9 FStrG) ist in den Planunterlagen nicht dargestellt. Der Abstand des am weitesten vorspringenden Teiles der baulichen Anlage muss vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße mind. 20 m betragen. Wir bitten um Einzeichnung der Anbauverbots- (20 m) und der Anbaubeschränkungszone (40 m). Die Anbauverbotszone (20 m) muss von baulichen Anlagen freigehalten werden. 2. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein detailliertes Verkehrsgutachten zu erstellen, welches die verkehrlichen Auswirkungen auf den Knotenpunkt durch die Aufsiedlung prognostiziert. Im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf sich durch die Entwicklung keine wesentliche Verschlechterung in der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ergeben. Es ist zu prüfen, ob Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes zu erhalten. Gerne kann dies in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung durchgeführt werden. Das Verkehrsgutachten ist der Straßenbauverwaltung zu übergeben. 3. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße durch die Nutzung von Photovoltaik- oder sonstigen Solaranlagen auf Gebäuden oder Grundstück ist durch entsprechende Ausrichtung oder sonstige Maßnahmen dauerhaft bzw. ganzjährig zu verhindern.	Im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ wurde zum Entwurfsstand die Anbauverbots- (20 m) und der Anbaubeschränkungszone (40 m) in die Plankarte übernommen. Die <u>Bauverbotszone</u> wird mit der Vorhabenplanung eingehalten. Im Rahmen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“, wurde von der VCDB VerkehrsConsult Dresden-Berlin GmbH im Februar 2025 eine <u>verkehrliche Untersuchung</u> erstellt. Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass das Konzept der Erschließung des Grundstücks über die Zufahrt an der Bahnhofstraße für Kunden- und Lieferverkehr als umsetzbar zu bewerten ist. Es konnte nachgewiesen werden, dass der zu erwartende vorhabeninduzierte Verkehr von der bestehenden verkehrlichen Infrastruktur aufgenommen werden kann. Es sind keine maßgeblichen negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlage zu erwarten. Der voraussichtlich entstehende Rückstau bewegt sich auch während der maßgeblichen nachmittäglichen Spitzenstunde in einem verträglichen Bereich. Ein Rückstau auf die anliegende Bundesstraße B 173 ist nicht zu erwarten. Inhaltlich bezieht sich die Stellungnahme auf das Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“. Der Hinweis, dass Blendungen der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße durch die Nutzung von Photovoltaik- oder sonstigen Solaranlagen auf Gebäuden oder Grundstück durch entsprechende Ausrichtung oder sonstige Maßnahmen dauerhaft bzw. ganzjährig zu verhindern ist, wird zur Kenntnis genommen.

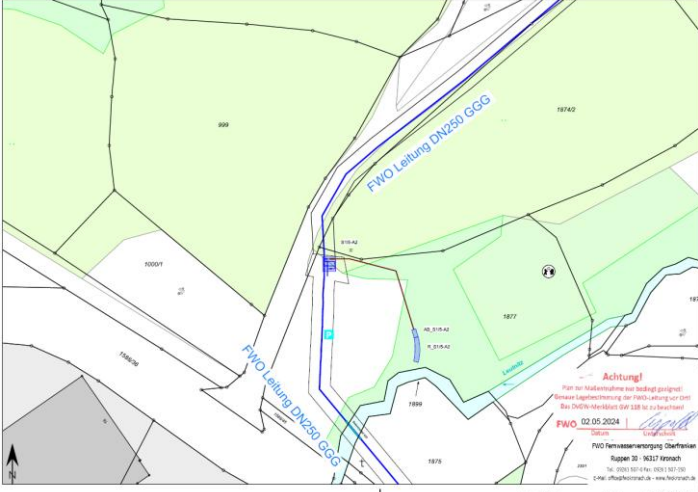
Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		4. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße durch die Nutzung der Stell- bzw. Parkplätze ist durch entsprechende Einrichtungen dauerhaft zu verhindern. 5. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße durch die Ausleuchtung der Parkfläche usw. ist zu verhindern. Die Lichtkegel von Außenstrahlern dürfen nicht der Bundesstraße zugewandt sein; sie müssen insbesondere, vergleichbar einer Straßenbeleuchtung, zum Boden zeigen und auf dem eigenen Grundstück liegen. 6. Oberflächenwasser und Abwässer dürfen weder der Straßenoberfläche noch dem Straßenkörper der Bundesstraße zugeleitet werden. Erforderlichenfalls sind auf dem Baugrundstück zusätzliche Entwässerungseinrichtungen einzubauen.	Inhaltlich bezieht sich die Stellungnahme ebenfalls auf das konkrete Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“. Der Hinweis, dass Blendungen der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße durch die Nutzung von Photovoltaik- oder sonstigen Solaranlagen auf Gebäuden oder Grundstück durch entsprechende Ausrichtung oder sonstige Maßnahmen dauerhaft bzw. ganzjährig zu verhindern ist, wird zur Kenntnis genommen. Inhaltlich bezieht sich die Stellungnahme wieder auf das konkrete Vorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“. <u>Blendwirkungen der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße</u> sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden und 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. Im Ergebnis dient dies der Verringerung der Lichtverschmutzung, dem Artenschutz und auch der Vermeidung von Blendwirkungen in die angrenzenden Straßenräume. Im Rahmen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“, wurde von für die Vorhabenfläche im Juni 2025 von der ARTEK Consulting GmbH aus Filderstadt ein <u>Entwässerungskonzept</u> entwickelt, das den Nachweis der kompletten Schmutz- und Niederschlagswasserentwässerung des geplanten Vorhabens aufzeigt. Ergebnisse sind in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgeführt.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		7. Änderungen am Entwässerungssystem und an Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erfolgen. 8. Für Schäden, die dem Grundstück oder der Bauanlage durch Einwirkungen von der Straße, z.B. durch abfließendes Niederschlagswasser (insbesondere bei sog. Starkregenereignissen) oder bei Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen an der Straße oder Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht (z.B. in Durchführung des Winterdienstes) erwachsen können, stehen dem Antragsteller oder seinen Rechtsnachfolgern keine Ersatzansprüche gegenüber dem jeweiligen Baulastträger der Bundesstraße zu, soweit der eingetretene Schaden nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Bediensteten des Baulastträgers zurückzuführen ist. 9. Werbeanlagen sind nicht Gegenstand des Verfahrens und müssen gegebenenfalls gesondert beantragt werden. 10. Der Baulastträger der Bundesstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den gegenständlichen baulichen Anlagen. Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderer von der Bundesstraße ausgehender Emissionen (u.a. Luftschadstoffe) können	Dass Änderungen am <u>Entwässerungssystem und an Entwässerungseinrichtungen der Bundesstraße</u> nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erfolgen dürfen, wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerungsplanung des Vorhabens erfolgt im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der sonstigen Projektplanung. Dass im Grundsatz für Schäden, die dem Grundstück oder der Bauanlage durch <u>(wetterbedingte) Einwirkungen von der Straße</u> erwachsen können, dem Anlieger oder seinen Rechtsnachfolgern keine Ersatzansprüche gegenüber dem jeweiligen Baulastträger der Bundesstraße zustehen, wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall wird in der Vorhabenplanung eine Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens festgesetzt, um dadurch eine Höhe festzulegen, die über dem Niveau der angrenzenden Straßen liegt. Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist kein Handlungsbedarf erkennbar. Inhaltlich bezieht sich die Stellungnahme auf den parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“. Sie bedürfen daher einer Abstimmung mit der Stadt Wallenfels und sind im Rahmen einer Genehmigungsplanung zuzulassen. Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist kein Handlungsbedarf erkennbar. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Straßenbaulastträger keine <u>Kosten für Schallschutzmaßnahmen</u> an den gegenständlichen baulichen Anlagen trägt bzw. mitträgt. Entschädigungsansprüche wegen Lärm und anderer von der Bundesstraße ausgehender Emissionen können ebenfalls nicht geltend gemacht werden.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		nicht geltend gemacht werden. Die Kosten für notwendige Lärm-schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn zu tragen. 11. Für alle Schäden, die dem Straßenbaulastträger oder Dritten im Zusammenhang mit den Bauarbeiten entstehen, haftet der Bauherr, der die Arbeiten so durchzuführen hat, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs möglichst wenig beeinträchtigt werden.	Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ entstehen keine Immissionsorte, die vor einwirkendem Verkehrslärm zu schützen wären. Es wird zur Kenntnis genommen, dass für alle Schäden, die dem Straßenbaulastträger oder Dritten im Zusammenhang mit den Bauarbeiten entstehen, der <u>Bauherr haftet</u>. Arbeiten sind so durchzuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs möglichst wenig beeinträchtigt werden. Für die 2.Änderung des Flächennutzungsplans ist kein Handlungsbedarf erkennbar. <u>Beschlussvorschlag zu T4:</u> Die gesamte Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T05	Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach 15.05.2024 <i>Hinweis: Die gleiche Stellungnahme ging zugleich am 27.05.2024 ein.</i>	Sehr geehrte Damen und Herren, zu o. g. Planung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Coburg-Kulmbach wie folgt Stellung: Bereich Forsten Auf den gegenständlichen Flurstücken 1611/0, 1001/, 1000/0, 1616/0 und 999/0, die von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sind, befindet sich in Teilen Wald im Sinne des BayWaldG i.V.m. BWaldG. Die Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes erfordert die Rodung der Waldflächen auf den oben genannten Flurstücken in Teilen (s. Antragsunterlagen) nach Art. 9 (2) BayWaldG. Soweit in Satzungen, Planfeststellungsbeschlüssen, Genehmigungen und sonstigen behördlichen Gestattungen auf Grund anderer Gesetze die Änderung der Nutzung festgelegt oder zugelassen ist, bedarf es keiner Erlaubnis	Dass sich im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans <u>in Teilen Wald</u> im Sinne des BayWaldG i.V.m. BWaldG befindet, wird zur Kenntnis genommen. Dass das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (A-ELF) Coburg-Kulmbach zum Ergebnis kommt, dass die <u>Erlaubnis für die Rodung</u> zu erteilen ist, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die <u>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</u> ist Teil des Umweltberichts des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		nach Abs. 2. In den Verfahren nach diesen Gesetzen sind die Abs. 4 bis 7 sinngemäß zu beachten. Das AELF Coburg-Kulmbach prüft das Vorhaben gem. Art. 39 (2) und kommt zu dem Schluss, dass: Da sich aus den Absätzen 4 bis 7 nichts anderes ergibt, die Erlaubnis für die Rodung zu erteilen ist. Bereich Landwirtschaft Gegen die Planung an sich bestehen zunächst keine Einwände. Wir können uns allerdings erst dann abschließend äußern, wenn die natur- und ggf. artenschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung im Laufe des weiteren Verfahrens feststeht (Punkt 6.2 der Begründung). Anmerkung: Aktuell werden auch und gerade im Lkr. Kronach große und agrarstrukturell bedeutende landwirtschaftliche Flächen für Freiflächen – PV-Anlagen mit sehr negativen Konsequenzen für den regionalen Pachtmarkt heran- und damit für mind. 20 Jahre der Nahrungsmittelproduktion entzogen. Ein immer wieder gebrachtes Argument gegen die flächenschonende „Nachrüstung“ von bestehenden Gebäuden wie Industriehallen, Lebensmittelmärkten und v.a. den umliegenden Parkplatzflächen (Beschattung!) mit Solarmodulen sind die damit verbundenen zu hohen Kosten, da oftmals in deren ursprünglicher Planung die Option „Stromerzeugung durch Photovoltaik“ nicht ausreichend berücksichtigt worden sei. Wir bitten deshalb zu prüfen, ob in dieser frühen Verfahrensphase bereits ein für die PV- Erzeugung technisch und finanziell günstiges Konzept in die Planung integriert werden könnte.	<u>Beschlussvorschlag zu T5-Forsten:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das gegen die Planung zunächst keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die natur- und ggf. artenschutzrechtliche <u>Eingriffs- und Ausgleichsregelung</u> wurde zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erarbeitet und wird im Rahmen der Offenlage (§ 4 Abs. 2 BauGB) vorgelegt. Im konkreten Vorhaben des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer <u>Photovoltaik-Anlage auf dem Dach</u> vorgesehen. Hierfür erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Festsetzung, dass Dachkonstruktionen von Hauptgebäuden technisch und statisch so herzurichten sind, dass die Voraussetzungen für die Überdeckung von mindestens 70 % der Fläche mit Solaranlagen / PV-Modulen gegeben ist.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		Um Zusendung des Genehmigungsbescheides per E-Mail (post-stelle@aelf-ck.bayern.de) wird gebeten. Bei Antwort auf dieses Schreiben bitte das oben aufgeführte Geschäftszeichen angeben.	Die Beteiligung des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach erfolgt im Rahmen der formalen Beteiligungen nach Baugesetzbuch. Das Erfordernis einer Einsicht den <u>Genehmigungsbescheids</u> ist aktuell aufgrund der Anordnung auf Dachflächen (im Gegensatz zur Anordnung auf Freiflächen) nicht erkennbar. <u>Beschlussvorschlag zu T5-Landwirtschaft:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T07	Fernwasserversorgung Oberfranken 02.05.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, wir nehmen Bezug auf Ihre E-Mail (T07 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wallenfels) vom 29.04.2024 und teilen Ihnen mit, dass Anlagen der Fernwasserversorgung Oberfranken von Ihrer Maßnahme nicht betroffen sind. Sollten jedoch Arbeiten im Zufahrtsbereich Gemarkung Wallenfels Flurnummer 1906/2 durchgeführt werden, die im Schutzstreifenbereich der Fernwasserversorgung Oberfranken sind, bitten wir Sie um enge Abstimmung. Anbei finden Sie unsere Planunterlagen für den Bereich Wallenfels. Wie aus den Unterlagen ersichtlich befindet sich hier die FWO-Leitung DN250 GGG mit Schachtbauwerken. Bitte beachten Sie, dass unsere Planunterlagen nur als Vorabinformation für Ihre Planung gilt. Für eine genaue Lagebestimmung muss eine Einweisung von unserem Haus vor Ort erfolgen.	Dass keine Anlagen der <u>Fernwasserversorgung Oberfranken</u> von der Maßnahme betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Die Anlagen zur Stellungnahme als Vorabinformation werden zur Kenntnis genommen. Da der Vorhabenbereich auf den westlichen Teilbereich verkleinert wurde, sind keine Arbeiten im Zufahrtsbereich Gemarkung Wallenfels Flurnummer 1906/2 erkennbar. Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		Wir weisen darauf hin, dass die Anlagen der FWO durch Grunddienstbarkeiten dinglich gesichert sind. Die Außengrenzen des Schutzstreifens (3 m beidseitig von Rohrachse) werden bestimmt durch die Lage der Rohrleitung, deren Achse unter der Mittellinie des Schutzstreifens liegt. Auf dem Schutzstreifen dürfen keine Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage beeinträchtigen oder gefährden.  Weitere Anlage: Leitungsschutzanweisung Wasserversorgung	<u>Beschlussvorschlag zu T7:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
T08	Bayernwerk Netz GmbH 30.04.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem oben genannten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung: Allgemeines: Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Eine kostenlose Planauskunft kann im Internet unter der folgenden Adresse eingeholt werden: Planauskunftsportal: Auskünfte einholen Bayernwerk Netz (bayernwerk-netz.de) Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen,	Dass keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das Vorhaben bestehen, sofern der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt wird, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu Bepflanzungen werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ aufgenommen.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. <u>Strom:</u> Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzu-legen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Wir bitten um eine rechtzeitige Anmeldung des Strom-Netzanschlusses unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/fuer-kommunen-und-partner/installateure/netzan-schluss-portal.html Alle weiteren Informationen zur Planung und Beantragung Ihres Netzanschlusses entnehmen Sie bitte der beiliegenden Bauherren-Mappe. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH. Sollte eine Umlegung der Netzanlagen notwendig werden, ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Bitte setzen Sie sich hierzu rechtzeitig mit Herrn Toni Lindner, T +49 9282/76-566, Toni.Lindner@bayernwerk.de in Verbindung.	<u>Beschlussvorschlag zu T8-Allgemeines:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen wurde in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ aufgenommen. Der Hinweis zu Kabelhausanschlüssen wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Anlage: HausBau Info	<u>Beschlussvorschlag zu T8-Strom:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T09	Deutsche Telekom Technik GmbH 24.05.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Im Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens, auf die bei Planungen grundsätzlich Rücksicht genommen werden muss. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sollten die erforderlichen Maßnahmen so auf unsere Anlagen abgestimmt werden, dass unsere Aufwendungen bei der Ausführung der Planung möglichst geringgehalten werden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplans keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden, wird zur Kenntnis genommen. Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen grundsätzlich gewährleistet bleiben. Parallel zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ aufgestellt. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann die Deutsche Telekom Technik GmbH zum konkreten Bebauungsplan Stellung beziehen.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		Einen Hinweis hierzu sollte in dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Wir werden im zugehörigen Bebauungsplan detaillierte Stellungnahme dazu abgeben.	Ein Hinweis wurde in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung unter Punkt 5.6c aufgenommen. <u>Beschlussvorschlag zu T9:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T11	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Kulmbach 02.05.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, seitens des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Kulmbach gibt es zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wallenfels und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ folgende Anmerkungen: Für die jeweils nördlichen Grenzverläufe der Flurstücke 999 und 1001 gibt es keinen zentimetergenauen Grenznachweis. Dafür bedarf es einer kostenpflichtigen Grenzermittlung und ggf. Abmarkung der Grenzpunkte. Diese könnte bei der bei Flurstück 1611 erforderlichen Teilungsmessung mit behandelt werden. Ohne eine Ermittlung besteht entlang der betroffenen Grenzen keine Rechtssicherheit (z. B. im Bezug auf Abstandsflächen). Die Flächenangaben zu den beiden Flurstücken können nach der Grenzermittlung erstmalig exakt berechnet und ggf. im Grundbuch berichtigt werden.	Das Flurstück 999 befindet sich zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie zur Flächennutzungsplanänderung östlich außerhalb des Geltungsbereichs. Die Abgrenzung des Planbereichs basiert in beiden Fällen auf den digitalisierten Flurstücksgrenzen mit Stand Oktober 2023 (Vermessung: Ingenieurbüro Jung GmbH, Rudolstadt). Im Rahmen des Abschlusses des Grunderwerbs finden, sofern zu dem Zeitpunkt noch erforderlich, entsprechende maßgebende Vermessungsarbeiten statt. <u>Beschlussvorschlag zu T11:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T12	Bayerischer Bauernverband 27.05.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, der Boden ist die wichtigste Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft zur Gewinnung von hochwertigen Nahrungsmitteln. Daneben erfüllt dieser zahlreiche weitere Funktionen wie insbesondere die Regulierung des	Die berührte Plangebietsfläche liegt ohne spezielle Nutzung, durchschnitten von einem überörtlichen Fuß- und Radweg, am unmittelbaren Nord-Westrand des Siedlungsraums. Prägend ist ihre Lage im Kreuzungsbereich zweier Straßen, wobei es sich bei der einen um die Bundesstraße

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		Naturhaushalts. Er ist Lebensraum für Tiere und Pflanzen und bietet mehrere Schutzwirkungen wie Wasserrückhalt und Wasserspeicherung, Erhalt der Biodiversität oder Kohlenstoffspeicherung und ist nicht zuletzt Lebens- und Erholungsraum für den Menschen. Diese Aspekte zeigen, dass sich der Landverbrauch und die Versiegelung der Flächen auf ein Minimum beschränken müssen. Die Sicherung unserer Ernährungsgrundlage ist gerade in der heutigen Zeit wichtiger denn je und allen Beteuerungen zum sorgsamem Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen zum Trotz bringen es Discounter fertig, immer einen neuen Laden zu bauen, obwohl der bestehende renoviert und weitergenutzt werden könnte, aber das bringt ja keine oder zu wenig Abschreibungsmöglichkeiten. Wir bitten die Stadt Wallenfels diesem irrsinnigen Treiben Einhalt zu gebieten und darauf zu drängen, bestehende Immobilien weiter zu nutzen oder zumindest mehrstöckig mit Tiefgarage zu bauen. Es kann nicht sein, dass wir unsere Lebensgrundlagen zubauen und irgendwann auch bei Lebensmitteln vom Ausland abhängig sind. Sollten Sie noch weitere Rückfragen haben, stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne wieder zur Verfügung.	B173 und bei der anderen um die Bahnhofstraße als eine der Hauptschließungsstraßen von Wallenfels handelt. Die unversiegelten Flächenanteile werden heute nicht für die Erzeugung von Lebensmitteln genutzt. Besondere Funktionen im Hinblick auf die Regulierung des Naturhaushalts oder den Lebens- und Erholungsraum für den Menschen sind nicht erkennbar. Hinsichtlich der Belange von Tieren und Pflanzen sowie der Wasserrückhaltung (Stichwort „Starkregen“) werden im Bebauungsplan Regelungen und Maßnahmen getroffen. Bestehende Märkte, die renoviert, erweitert und weitergenutzt werden können, liegen keine vor. 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 weiterhin 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. Des Weiteren liegen derzeit keine geeigneten Flächenangebote in der ohnehin über ca. 3 km gestreckten und im Mittel ca. 200 – 300 m breiten Ortslage vor. Dies ist auf die Kleinteiligkeit der Siedlungsstruktur und die

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
			begrenzte Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke zurückzuführen. 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- bzw. Ausfahrt. Um die Kaufkraft eines Nahversorgers durch möglichst viele Kunden zu stützen und somit dessen Bestand abzusichern, ist die Anbindung an die B173 förderlich. Hierdurch wird auch für vorbeifahrende ein Angebot geschaffen, ohne die Verkehre direkt in den Ortskern führen zu müssen. Ferner wird an dem gewählten Standort die städtebauliche Einbindung hinsichtlich Größe der Gebäude, Ausdehnung der Verkaufsflächen, Stellplatzbedarf und immissionsschutzfachlichen Anforderungen als geeigneter angesehen, als in dem kleinteiligeren, gewachsenen und vorrangig durch Wohnnutzungen geprägtem Ortsinneren. Zumal am Plangebiet mit dem südlichen bestehenden Netto-Markt bereits eine Einzelhandels-Prägung vorliegt. Von der Verlagerung des bestehenden Marktes in das Plangebiet oder die Ansiedlung eines weiteren wird zum Entwurfsstand abgesehen, da hierfür kein Betreiber mehr vorliegt. Der alte Markt-Standort bleibt bestehen. Die Umsetzung einer Mehrgeschossigkeit sowie einer Tiefgarage ist aus wirtschaftlichen Gründen in Kombination mit dem hohen Grundwasserstand an diesem Standort nicht darstellbar. <u>Beschlussvorschlag zu T12:</u> Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
T15	Kreisbrandinspektor im Landkreis Kronach	Sehr geehrte Damen und Herren,	

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
	Brandschutzdienststelle 26.05.2024	für die Beteiligung der Brandschutzdienststelle zum o. g. Vorhaben danken wir Ihnen. Geplant ist die Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Leunitztal“ mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wallenfels für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Getränkemarkt und Bäcker (Teilfläche ca. 9244 m²) und eines Discoutmarkts (Teilfläche ca. 5.947 m²). Die Zufahrten und Straßen müssen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes geeignet (befestigt) sein. Eine durchgehende Mindestbreite der Straßen und Wege für die Einsatzfahrzeuge von mind. 3,00 m ist einzuhalten, soweit sie geradlinig geführt werden. In Krümmungs- bzw. Kurvenbereichen sind entsprechende Aufweitungen vorzusehen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bei Begrenzungen durch Zäune, Bewuchs, Lichtmasten o.ä. der für den Feuerwehreinsatz erforderliche Arbeitsraum nicht beeinträchtigt wird. Der frei zugängliche Arbeitsraum muss eine Breite von mind. 4 m betragen. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen vorzusehen, die eine Breite von mind. 3 m aufweisen müssen. Die Zufahrten und Straßen müssen geeignet sein, die Verkehrslasten der Fahrzeuge aufzunehmen (DIN 14090, mind. 16 t). Sind die Straßen als Stichstraßen ausgeführt, so ist am Ende der Straße eine entsprechend befestigte Wendemöglichkeit für Feuerwehren zu schaffen. Die Erschließung erfolgt nach den vorgelegten Unterlagen über die Ortsstraße „Bahnhofstraße“ und den herzustellen Flächen im	Die Stellungnahme bezieht sich inhaltlich vor allem auf den parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Leunitztal“. Die Umsetzung des östlichen Teilmarkts (Discountmarkt) wird zum Entwurfsstand nicht weiterverfolgt, da kein Betreiber mehr vorliegt. Aufgrund der vorhabenbezogenen Planung wird der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Die Hinweise zur Zuwegung für Einsatzfahrzeuge sind bei der Umsetzung zu berücksichtigen. Öffentliche Straßen sind innerhalb des Plangebiets keine vorgesehen, lediglich ein Fuß- und Radweg.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		Planungsbereich und ist entsprechend den Vorgaben zu prüfen und herzustellen. Die Sicherstellung der Straßen und Zufahrten ist jahreszeitlich unabhängig zu gewährleisten. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hat nach den Anforderungen der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 (DVGW), Tabelle 1 mit dem Richtwert von 96 m* bei Gewerbegebieten für eine Löschzeit von zwei Stunden zu erfolgen. Die Löschwasserversorgung muss durch Hydranten mit einem Fließdruck von mind. 1,5 bar erbracht werden. Die Hydranten sind in Abständen von ca. 100 m anzuordnen. Es sind möglichst Überflurhydranten nach DIN 3232 zu verwenden. Werden Unterflurhydranten verwendet, so müssen diese der DIN EN 14339 entsprechen und sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Die Überprüfung und Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung obliegt der zuständigen Stadt/Gemeinde bzw. dem jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen. Die Anordnung der Hydranten hat in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle rechtzeitig zu erfolgen. Ist die Löschwassermenge durch das öffentliche Leitungsnetz nicht sicherzustellen, so ist zum Erreichen der notwendigen Löschwassermenge die Anordnung von Löschwasserbehältern notwendig. Die Löschwasserbehälter müssen nach DIN 14230 hergestellt werden. Die Anordnung der Löschwasserbehälter hat in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle rechtzeitig zu erfolgen. Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung ist durch den Versorgungsträger bzw. durch die Gemeinde/Stadt nachzuweisen. Auf die maximale Entfernung der	Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden entsprechend in der Begründung unter Punkt 5.6e ergänzt. Nach den vorliegenden Informationen kann den vorgenannten Anforderungen entsprochen werden. Ferner ist bis auf Weiteres davon auszugehen, dass dieser Bedarf aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden kann. Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge erfolgt durch die Stadt.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		Löschwasserentnahmemöglichkeiten von 300 m wird hingewiesen. Eine rein rechnerische Ermittlung des notwendigen Löschwasserbedarfes ist hierbei nicht ausreichend. Eine Unterlage über die Standorte der best. Hydranten und geplanten Hydranten und deren Leistungsfähigkeit ist vorzulegen. Hierbei sind die Örtliche Feuerwehr und die Brandschutzdienststelle einzubinden. Für das Baugebiet ist ein Hydrantenplan zu erstellen und der Feuerwehr zur Verfügung zu stellen. Eine detaillierte Beurteilung der notwendigen brandschutz-technischen Vorgaben kann erst nach Vorlage der jeweiligen Genehmigungsplanungen bzw. nach Vorlage der entsprechenden Brandschutzkonzepte/Brandschutznachweise erfolgen. Wir bitten um rechtzeitige Einbindung der Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle in den Genehmigungs-planungen. Bezüglich eines ggf. geplanten Aufbaues von Photovoltaik-anlagen verweisen wir auf die Hinweise und Festlegungen der Brandschutzdienststelle.	Auf eine rechtzeitige Einbindung der Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle bei den Genehmigungsplanungen ist hinzuzwirken. Beim Einbau von PV-Anlagen sind neben den energetischen Aspekten auch die des Brandschutzes zu beachten. <u>Beschlussvorschlag zu T15:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T19	Stadt Schwarzenbach am Wald 24.05.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, der Stadtrat der Stadt Schwarzenbach a.Wald hat sich in öffentlicher Sitzung am 16.05.2024 mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungs-	Dass mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungs-zentrum Leutnitztal“ die Belange der Stadt Schwarzenbach a.Wald nicht berührt oder beeinträchtigt werden, wird zur Kenntnis genommen.

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		zentrum Leutnitztal“ befasst und beschlossen, die Planung zur Kenntnis zu nehmen. Belange der Stadt Schwarzenbach a.Wald werden nicht berührt oder beeinträchtigt.	<u>Beschlussvorschlag zu T19:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T21	Gemeinde Geroldsgrün 18.06.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, der Gemeinderat der Gemeinde Geroldsgrün hat in seiner Sitzung am 16.05.2024 über das Bauleitplanverfahren 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“, Stadt Wallenfels, Landkreis Kronach im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beraten. Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestehen keine Einwendungen, nachdem die Belange der Gemeinde Geroldsgrün nicht berührt werden.	Das mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Leutnitztal“ die Belange der Gemeinde Geroldsgrün nicht berührt werden, wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag zu T21:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T24	Vodafone GmbH 06.06.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.04.2024. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Dass keine Einwände der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH bestehen, sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und auch keine geplant sind, wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag zu T24:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T24	Vodafone GmbH 06.06.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.06.2024.	

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung
		Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Dass keine Einwände der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH bestehen, sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und auch keine geplant sind, wird zur Kenntnis genommen. <u>Beschlussvorschlag zu T24:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.